

# Договор купли-продажи здания



Договор купли-продажи здания или сооружения, представляет собой документ, на основании которого лицо, являющееся продавцом, обязуется передать права собственности на объекты, а лицо, являющееся покупателем, обязуется принять их в собственность и в установленном порядке произвести оплату.

***Как правило, участниками такого соглашения являются:***

1. Физические лица;
2. Юридические лица;
3. Государство в лице уполномоченных органов;
4. Муниципалитеты.

В некоторых случаях, установленных законом, участие государства или муниципальных властей в качестве стороны договора купли – продажи здания, ограничивается. Связано это с положением указанных органов, а также с правовым положением объекта соглашения. Например, здание принадлежит государству на праве собственности или имеет какое-то особое значение для истории, промышленности или культуры.

Стоимость недвижимого объекта является обязательным условием, которое должно быть указано в документе. Размер стоимости указывается в российских рублях.

Стоимость устанавливается на все здание в общем или может быть установлена на одну единицу его площади.

**Необходимо помнить, что указываемая стоимость не связана с балансовой стоимостью объекта, инвентаризационной стоимостью, данные, которые используются в налоговых и бухгалтерских сводках.**

Соглашение должно иметь письменный вид. Данный документ должен быть подписан всеми сторонами сделки, и зарегистрирован в

установленном для этого порядке.

Обратите внимание на то, что не смотря на схожесть процедуры заключения договора, а также схожесть объектов продажи, требования, которые предъявляются к договору о продаже недвижимости, не применяются при заключении данного договора.

В случае применения именно этих законодательных требований, соглашение признается недействительным.

## **Образец типового договора купли-продажи здания**

После того, как стороны договорились о заключении соглашения, они должны внимательно отнестись к процедуре составления документа – договора купли-продажи здания.

В преамбулу составляемого документа следует внести информацию о наименовании соглашения, номер, дату и место составления.

В обязательном порядке должны быть отражены данные участников правоотношения.

Физическими лицами должны быть указаны персональные данные, включая паспортные данные, адреса проживания.

***В случае, когда хоть одной стороной являются юридическое лицо, то следует указывать:***

1. Полное наименование;
2. Адреса (юридический, фактический);
3. Регистрационные данные постановки на учет;
4. ИНН;
5. ОГРН,

Заклячая соглашение, следует помнить, что закон установил требование о наличии в документе существенных условий, без которых, сделка признается не действительной.

### **Существенными условиями являются:**

1. Сведения о предмете соглашения. Указываются все данные позволяющие выделить конкретный объект из подобных ему. Включается в описание данные о размере, площади, сведения о количестве этажей, технические данные;
2. Данные об участке земли, на котором находится объектом, указываются, поскольку эти два объекта не могут быть проданы разным людям;
3. Стоимость здания, а также участка земли, на котором оно расположено. Стоимость указывается только в рублях. Продавец может также указать данные о стоимости в иностранной валюте на тот день, в который планируется подписание документа. Стоимость указывается на весь объект или на единицу площади;
4. Порядок внесения денежных средств покупателем. Допускается включение условия о внесении авансовых платежей, о переводе части денежных средств после того, как покупатель совершит набор определенных соглашением действий. Например, часть денежных средств перечисляется после того, как продавец составит акт приема-передачи и так далее;
5. Процедура передачи объекта покупателю, и подписания документа о приеме-передаче. Как правило, указывается, необходимо ли составление дополнительного документа об этом. Или данные вносятся в основное соглашение.

Обратите внимание на то, что условия о наступлении ответственности для сторон, штрафы, а также порядок выяснения разногласий между сторонами, являются необязательными условиями.

Однако это не значит, что указывать их в документе не стоит.

В случае, когда обе стороны не имеют достаточных знаний о процедуре проведения подобных сделок, следует обратиться к юридически грамотному специалисту.



[Скачать образец договора купли-продажи здания.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи здания.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи здания с земельным участком.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи здания с земельным участком.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи здания без земельного участка.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи здания без земельного участка.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи здания между юридическими лицами.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи здания между юридическими лицами.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи здания с рассрочкой платежа.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи здания с рассрочкой платежа.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи здания на слом.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи здания на слом.](#)

После того, как документ купли-продажи оформлен, на продавца возлагается обязанность передать права собственника покупателю. На покупателя возлагается обязанность по принятию данного объекта, а также его своевременной оплате.

При заключении соглашения следует обратить внимание на то, что закон разделяет понятия здания и сооружения.

Так, зданием является самостоятельный объект строительства, а вот помещение является непосредственной частью здания, расположенное внутри него.

Сторонами договора могут быть любые лица, которые в соответствии с гражданским законодательством обладают возможностью участвовать в сделках.

Государство может ограничить возможность продажи некоторых зданий, в связи с тем, что они являются государственной, муниципальной собственностью или имеют культурную ценность или иную значимость.

На основании данных судебной практики, между сторонами подобных соглашений не редко возникают правовые разногласия.

***Как правило, судебные споры возникают между лицами, являющимися субъектами подобного соглашения из-за:***

1. Уклонения продавца от участия в регистрации факта перехода прав, после того, как договор уже заключен и подписан;
2. Уклонения покупателя от внесения денежных средств в установленном соглашением порядке, а также предусмотренной сумме, или же частичной исполнение данного обязательства.

Нередко случается что покупатель, после заключения соглашения осуществляет продажу объекта, имеющего статус недвижимого, третьему лицу, не осуществив в то же самое время внесения всех денежных средств продавцу здания.

Для того, что бы избежать возможности возникновения подобных ситуаций, рекомендуем внести в соглашение условие, в соответствии с которым в случае невнесения плату покупателем в полном объеме в установленный документом срок, объект считается не приобретенным и передача прав собственности осуществлена быть не может.

Выше указаны только некоторые основания, для возникновения разбирательств между лицами. На практике данное соглашение имеет множество тонкостей, которые рекомендуем обсуждать с лицом, имеющим специальные юридические знания.