

Купля-продажа жилого дома

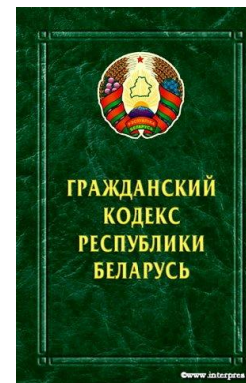


Купля-продажа жилых домов является одной из самых распространенных сделок, направленных на отчуждение объектов недвижимости в жилищной сфере.



Купля-продажа жилых домов в Республике Беларусь регулируется следующими основными нормативными правовыми актами:

- § 7 "Продажа недвижимости" главы 30 "Купля-продажа" Гражданского кодекса Республики Беларусь
- отдельными нормами Кодекса Республики Беларусь о земле
- отдельными нормами Жилищного кодекса Республики Беларусь



□ Жилой дом представляет собой здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями (ст. 1 ЖК).

Если земельный участок, на котором находится жилой дом, принадлежит лицу на праве частной собственности, то жилой дом можно продать только вместе с этим земельным участком. (ч. 3 ст. 51 КоЗ).



По общему правилу, установленному с ч. 1 ст. 101 ЖК, граждане могут иметь на праве собственности жилые дома без ограничения их количества и размеров

- Данное положение может быть конкретизировано следующим образом:
- граждане Республики Беларусь, в том числе и постоянно проживающие за ее пределами, вправе приобретать квартиры (дома) по договорам купли-продажи в любых населенных пунктах Республики Беларусь;
- иностранные граждане и лица без гражданства, в том числе постоянно не проживающие в Республике Беларусь, вправе приобретать квартиры (дома) по договорам купли-продажи в любых населенных пунктах Республики Беларусь.
- Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10.07.1998 N 1086 "О реализации Решения Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 2 апреля 1997 г. N 3" установлено, что граждане Российской Федерации вправе приобретать дома в любых населенных пунктах Республики Беларусь наравне с гражданами Республики Беларусь.



По договору продажи жилого дома продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, а покупатель обязуется принять недвижимость и уплатить за нее определенную цену (п. 1 ст. 520 ГК)

Договор продажи жилого дома должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность (ст. 521 ГК).



Договор – купли продажи жилых домов должен содержать данные, позволяющие определенно установить предмет договора.

В договоре указываются:

- полный адрес жилого дома
- общая и жилая площадь
- количество комнат и подсобных помещений

При отсутствии этих данных в договоре условие о жилом доме считается несогласованным, а сам договор – незаключенным.



Договор продажи недвижимости в жилищной сфере обязательно должен предусматривать цену этой недвижимости. Если условие о цене недвижимости в договоре отсутствует, договор – купли продажи жилого дома считается незаключенным.



Сумму сделки в договоре следует указывать в белорусских рублях. При этом ГК разрешает указывать в договоре возможность оплаты жилого дома в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В этом случае подлежащая оплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законодательством или соглашением сторон (ч. 2 п. 1 ст. 298 ГК).

Цена дома включает в себя цену передаваемого с ним земельного участка или прав на него. Иное может быть предусмотрено договором (п. 2 ст. 526 ГК).

В случаях, когда цена недвижимости установлена в договоре продажи недвижимости на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 526 ГК).



- Законодательство предусматривает дополнительные условия продажи жилых помещений, имеющие целью защиту прав граждан, проживающих в этих помещениях. В частности, в договоре продажи жилого дома должен содержаться перечень лиц, за которыми сохраняется право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их конкретных прав на пользование жилым помещением (п. 1 ст. 529 ГК).



- При продаже жилого дома требуется согласие всех совершеннолетних членов семьи собственника жилого дома, проживающих совместно с ним и имеющих право пользования жилым домом.
- Граждане, давшие согласие на продажу жилого дома и не указанные в договоре как граждане, за которыми сохраняется право пользования жилым домом, при переходе права собственности могут быть выселены по требованию нового собственника без предоставления другого жилого помещения.
- Если в жилом доме проживают несовершеннолетние, то ее отчуждение допускается только с согласия органа опеки и попечительства, которым является управление (отдел) образования исполкома или местной администрации (ст. 123 ЖК).

В даче согласия на сделку может быть отказано, если будет установлено, что сделка ущемляет права и законные интересы несовершеннолетнего. Например, приобретаемое жилое помещение не соответствует санитарным и техническим требованиям, не благоустроено, непригодно для проживания; является аварийным, подлежит сносу или переоборудованию в нежилое, грозит обвалом; сделка носит корыстный или фиктивный характер и т.д. (постановление Министерства образования Республики Беларусь от 22.12.2005 N 121 "О некоторых вопросах совершения сделок отчуждения, залога и обмена жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние дети, а также иных имущественных сделок, затрагивающих интересы несовершеннолетних, для совершения которых требуется согласие (предварительное разрешение) органов опеки и попечительства").



- Договор продажи жилого дома, являющегося общей совместной собственностью супругов, заключенный одним из супругов, может быть удостоверен лишь при наличии согласия другого супруга на отчуждение жилого помещения.
- Однако если супруг не зарегистрирован в отчуждаемом жилом доме и оно приобретено до брака либо получено по наследству или по договору дарения, то согласия супруга не требуется.



- При нотариальном удостоверении договора жилого помещения нотариус проверяет его принадлежность продавцу, дееспособность сторон, подлинность их подписей. Нотариус также истребует письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним и имеющих право пользования жилым помещением, а также согласие органа опеки и попечительства, если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные либо ограниченные в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения.



Удостоверение договора нотариусом еще не влечет за собой перехода права собственности.

Переход права собственности на жилое помещение к покупателю подлежит государственной регистрации в агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру (п. 1 ст. 522 ГК).

Согласно п. 3 ст. 522 ГК, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.



Перечень документов, предоставляемых в территориальную организацию по государственной регистрации для государственной регистрации договора купли-продажи квартиры (жилого дома)

1. Заявление
2. Паспорт или иной документ, удостоверяющий личность
3. Соответствующий договор
4. Документ, подтверждающий согласие собственника недвижимого имущества или уполномоченного государственного органа на отчуждение недвижимого имущества, если стороной по договору является субъект права хозяйственного ведения или оперативного управления (заявление, приказ, выписка из решения, иной документ)
5. Письменное согласие судебного исполнителя на заключение договора купли-продажи либо отметка о таком согласии на договоре купли-продажи – при удостоверении договора купли-продажи капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения либо изолированного помещения, реализуемого должником под контролем судебного исполнителя в процессе обращения взыскания на капитальное строение, незавершенное законсервированное капитальное строение либо изолированное помещение
6. Письменное согласие совершеннолетних дееспособных граждан, проживающих совместно с собственником и имеющих право пользования жилым домом, изолированным жилым помещением
7. Письменное согласие всех участников приватизации, как проживающих, так и не проживающих в отчуждаемом жилом помещении (в том числе несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет), на отчуждение жилого помещения – в случае удостоверения договора об отчуждении жилого помещения, которое было приобретено в собственность в результате приватизации
8. Письменное согласие супруга (супруги), в том числе бывшего супруга (супруги), на отчуждение недвижимого имущества – в случае, если недвижимое имущество находится в совместной собственности супругов
9. Письменное заявление гражданина об отсутствии супруга (бывшего супруга), могущего претендовать на отчуждаемое недвижимое имущество, – в случае, если гражданин не имеет супруга (бывшего супруга), могущего претендовать на отчуждаемое недвижимое имущество
10. Письменное согласие залогодержателя, если недвижимое имущество находится в залоге и распоряжение им без согласия залогодержателя не предусмотрено законодательством или договором и не вытекает из существа залога
11. Договор комиссии, если отчуждение капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения либо изолированного помещения осуществляется продавцом или покупателем, который действует на основании договора комиссии
12. Договор доверительного управления имуществом
13. Письменный отказ собственника недвижимого имущества от преимущественного права покупки продаваемой доли на тех условиях и по цене, за которую недвижимое имущество отчуждается, – в случае, если недвижимое имущество находится в общей долевой собственности и доля в праве общей собственности на недвижимое имущество не отчуждается одному из участников общей долевой собственности
14. Письменное согласие кредитора на перевод должником своего долга на другое лицо – в случае отчуждения недвижимого имущества, на которое наложено запрещение на отчуждение, если такое согласие возможно в соответствии с актами законодательства
15. Документы, подтверждающие внесение платы

Может сложиться ситуация, когда качество переданного продавцом жилого дома не соответствует условиям договора. Если недостатки не были оговорены продавцом при продаже, то покупатель на основании ст. 445 ГК может по своему выбору потребовать:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков за счет продавца в разумный срок;
- возмещения собственных расходов на устранение недостатков.

При обнаружении неустранимых недостатков либо недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков покупатель вправе отказаться от договора и потребовать возврата уплаченной за жилое помещение суммы.

В соответствии с п. 2 ст. 447 ГК недостатки в недвижимости могут быть обнаружены в разумный срок, который, однако, не должен превышать двух лет. При этом договором могут быть установлены и более длительные сроки обнаружения недостатков.

