



Договор купли- продажи недвижимости

Выполнила: Карасёва Анна
Группа: 123-2КЮ

- Договор продажи недвижимости выделен в отдельную группу договоров из-за специфики его объекта - недвижимого имущества.
- Важно, что не все виды недвижимого имущества могут являться предметом договора купли-продажи. А именно, земля и прочие природные ресурсы, находящиеся в исключительной собственности государства. Предметом купли-продажи могут быть обособленные водные объекты - небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с иными поверхностными водными объектами, т.е. такие объекты, которые находятся в собственности граждан и юридических лиц.

- Договор купли-продажи недвижимости является двухсторонним, возмездным и реальным. Согласно условиям договора купли-продажи недвижимости одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность за вознаграждение объект недвижимости (земельный участок, здание, жилой дом, квартиру и др.) иной стороне (покупателю).
- При наличии надлежащим образом заверенных полномочий (доверенность на право совершения сделок) стороной по договору купли-продажи объекта недвижимости может являться представитель как покупателя, так и продавца.

- Классификация договора купли-продажи жилого помещения делит разные объекты недвижимости (жилые), например, по предмету сделки.
- Сторонами по договору купли-продажи недвижимости могут быть как физические лица, так и юридические. Если стороной по договору является физическое лицо, то к нему предъявляются определенные требования. Таким образом, стороной по договору купли-продажи недвижимого имущества может являться гражданин, достигший совершеннолетия (в Российской Федерации - восемнадцатилетнего возраста) и обладающий полной дееспособностью. Это означает, что у указанного гражданина нет никаких ограничений по состоянию здоровья для совершения необходимых действий, которые связаны с выполнением условий рассматриваемого договора купли-продажи недвижимого имущества. За несовершеннолетних сделки совершают их законные представители или опекуны.



Все сделки с недвижимостью, в частности договора купли-продажи, в соответствии с Законом N 122-ФЗ подлежат государственной регистрации.

- В договоре купли-продажи конкретно определяются стороны сделки и существенные условия, установленные законом для купли-продажи недвижимости. В вводной части договора указывается наименование сторон договора (указывается полностью: фамилия, имя, отчество, место проживания физических лиц, организационно-правовая форма и полное наименование юридических лиц, документ, подтверждающий полномочия лиц на совершение сделки). Также могут быть указаны дополнительные сведения: дата рождения; реквизиты документов, устанавливающих личность граждан (данные паспорта либо другого документа, удостоверяющего личность).



- Предметом договора должны являться следующие объекты недвижимости: здание, сооружение, жилой дом, садовый дом, дача, гараж, квартира, иной объект недвижимого имущества; либо часть здания, нежилое помещение, часть дома, часть квартиры; доля в праве общей собственности на объект недвижимого имущества.

- Одним из главных условий договора является указание наименования и места расположения продаваемого недвижимого имущества.
- В договоре должно указываться местоположение объекта недвижимости: адрес, расположение на земельном участке, расположение части объекта в составе объекта; назначение; площадь, в том числе жилая; этажность и другие необходимые параметры, позволяющие однозначно определить предмет договора.

- Цена договора согласно ст. 555 ГК РФ определяется в рублях (допускается указание цены на единицу площади, тогда цена договора определяется исходя из площади передаваемого недвижимого имущества). Допустимо также определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст. 317 ГК РФ). В этом случае цена договора в рублях устанавливается по документам фактической



- В договоре продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома, части квартиры необходим перечень проживающих лиц и их прав пользования после приобретения жилого помещения покупателем либо положение об отсутствии таковых. В договоре продажи объекта недвижимости жилого фонда может предусматриваться обязанность проживающих в данном объекте лиц (не являющихся собственниками) сняться с регистрационного учета к конкретной дате. Однако у этих лиц фактически не возникает выполнение этой обязанности, так как они не являются собственниками отчуждаемого объекта недвижимости, а соответственно, и сторонами по договору.

- Для того чтобы избежать неприятной ситуации, покупатель квартиры должен внимательно прочитать договор купли-продажи перед его подписанием. В договоре купли-продажи квартиры должно указываться, что на момент подписания сторонами договора в этой квартире никто не зарегистрирован и не проживает. В том случае, если в договоре присутствует такая фраза, а на деле оказывается, что в купленной квартире все-таки проживает лицо, зарегистрированное в указанной квартире, покупатель вправе требовать через суд расторжения договора и возврата ему (покупателю) уплаченной суммы в полном объеме в связи с невыполнением продавцом существенного условия договора.

- Стоит обратить внимание на условия снятия с регистрационного учета при продаже квартиры прописанных в ней несовершеннолетних детей. В этом случае требуется согласие органа опеки и попечительства. Орган опеки и попечительства дает такое согласие при условии, что права несовершеннолетних детей после снятия их с регистрационного учета (выписки из квартиры) не ущемляются. Судебная практика показывает, что в случае, когда после заключения договора купли-продажи выясняется, что в проданной квартире остались прописанными несовершеннолетние дети, а согласия на снятие их с регистрационного учета от органа опеки и попечительства не получено, договор может считаться заключенным на законном основании в случае, если судом будет установлено, что права детей не ущемляются.



- Если суд установит, что несовершеннолетние дети фактически проживают в лучших условиях, чем они проживали до продажи квартиры, то отсутствие согласия на их снятие с регистрационного учета от органа опеки и попечительства не может являться основанием для признания договора купли-продажи недействительным.

- Снятие граждан с регистрационного учета, согласно Правилам регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, осуществляется органами, осуществляющими регистрацию и снятие с регистрационного учета, в течение трех дней с момента поступивших в их распоряжение соответствующих документов (в данном случае - решения суда, вступившего в законную силу).
- При заключении договора купли-продажи объекта недвижимости на продавце лежит обязательство предоставить документ, подтверждающий факт отсутствия у третьих лиц каких-либо прав, препятствующих совершению сделки купли-продажи (арест объекта недвижимости, нахождение под залогом и т.д.). Данным документом является оформленная надлежащим образом справка, выданная Бюро технической инвентаризации (БТИ).

- Разновидностью договора купли-продажи объекта недвижимости может являться купля-продажа недвижимого имущества в кредит с рассрочкой платежа. При заключении такого договора обязательно должны быть указаны размеры платежей, порядок и сроки их выплаты.
- Все перечисленные условия являются существенными, без них договор не считается заключенным и регистрации не подлежит.
- Помимо существенных условий договора купли-продажи объекта недвижимости в договоре должны быть указаны прочие важные условия, конкретизирующие определенные права и обязанности сторон по договору.

- Таким образом, в договоре может быть указано: право (собственности, хозяйственного ведения) продавца и основания возникновения этого права; ограничения прав продавца, обременения имущества залогами, правами третьих лиц или гарантии продавца об отсутствии таковых; условия и порядок оплаты недвижимости покупателем; условия и порядок передачи недвижимости продавцом; обязательства сторон по регистрации перехода права собственности.
- Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и иные доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ).
- Согласно ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости должен быть обязательно заключен в письменной форме. При этом из всех допустимых вариантов письменной формы договора в этом случае может быть использован только один документ, подписанный обеими сторонами. Несоблюдение указанного требования влечет за собой недействительность соответствующего договора.

- Законодательством установлены условия расторжения договора купли-продажи объекта недвижимости.
- Расторжение договора - это досрочное прекращение действия договора и тем самым возникших из него обязательств, срок исполнения которых на момент расторжения не наступил. Срок действия договора определяется условиями договора, которыми может быть установлено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. Если в договоре отсутствует указанное условие, договор признается действующим до установленного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательств (ст. 425 ГК РФ).

- К расторжению договора применяются нормы права, регулирующие прекращение обязательств. Надлежащее исполнение сторонами обязательств прекращает действие договора, т.е. в случае, когда обязательства сторон по договору выполнены в полном объеме, договор прекращает свое действие.



- Гражданским законодательством установлена презумпция, согласно которой основанием для изменения или прекращения договора является соглашение сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ). Однако ГК РФ, другими законами и договором может быть предусмотрено также иное. Например, если договор заключен в пользу третьего лица, то с момента выражения этим лицом намерения воспользоваться своим правом по договору стороны не могут расторгать или изменять договор без согласия третьего лица (ст. 430 ГК РФ).
- ГК РФ предусмотрены два случая, когда допускается изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон по решению суда:
 - 1) при существенном нарушении договора второй стороной;
 - 2) в других случаях, предусмотренных ГК РФ, и иными законами или договором.

- Односторонний отказ от исполнения обязательств (расторжение договора), одностороннее изменение условий договора действующим законодательством не допускается (ст. 310 ГК РФ), кроме случаев, предусмотренных законом или договором.
- Порядок расторжения и изменения условий договора установлен ст. 452 ГК РФ, согласно которой соглашение об изменении и расторжении договора заключается в той же форме, что и договор. Для объектов недвижимости предусмотрено заключение договора в письменной форме путем составления одного документа, выражающего его содержание и подписанного сторонами (п. 1 ст. 160, п. 2 ст. 434, ст. 550 ГК РФ). Таким же требованиям должно соответствовать и соглашение о расторжении или изменении договора.
- Для решения спора о расторжении и изменении договора в суде может быть предусмотрено обязательное досудебное урегулирование спора.

- Если договор расторгается или изменяется по соглашению сторон, обязательства считаются прекращенными или измененными с момента заключения соглашения сторон. Согласно требованиями п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если другое не установлено законом. Правила, установленные вышеназванной статьей ГК РФ, применяются и к соглашению о расторжении и изменении договора, подлежащего государственной регистрации. Любое дополнительное соглашение к договору, подлежащему государственной регистрации, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- При решении вопроса о расторжении договора важно то, что в соответствии с п. 4 ст. 453 ГК РФ в случае расторжения договора стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон



- Так, если в период действия договора стороны приходят к соглашению о его досрочном расторжении, а имущество, например квартира, по договору купли-продажи уже передано покупателю и зарегистрирован переход права собственности к покупателю, решить в соглашении о расторжении договора вопрос о возврате квартиры продавцу возможно только в случаях, прямо предусмотренных законом или договором.
- Расторжение договора, государственная регистрация соглашения о расторжении договора и внесение в Единый государственный реестр прав записей о расторжении договора возможны только в случаях, когда такое соглашение о расторжении договора подписано сторонами в период действия договора, а не после того, как стороны надлежащим образом выполнили обязательства по договору и договор прекратил

- В случае, когда на основании совершенной сторонами сделки не была произведена государственная регистрация перехода права, объект недвижимости, являющийся предметом сделки, согласно записям Единого государственного реестра прав принадлежит стороне, являющейся правоотчуждателем по сделке (продавцом), стороны вправе подписать соглашение о расторжении договора. В таком случае на основании заявления сторон договора соглашение о расторжении договора подлежит регистрации органом по государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, зарегистрировавшим расторгаемый договор. Зарегистрированное соглашение является основанием для внесения записи о прекращении сделки в Единый государственный реестр прав.

- Если сделка частично исполнена сторонами и произведена государственная регистрация перехода права, то заключение сторонами соглашения о расторжении договора не является основанием для возврата предмета сделки и регистрации права за прежним правообладателем. Для того чтобы в результате расторжения договора имущество и права на него были возвращены правоотчуждателю, необходимым является наличие условия о порядке передачи имущества и регистрации перехода права собственности в договоре или в соглашении о расторжении договора.

Решение суда

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли - продажи строения, заключенного между индивидуальным частным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью.

В обоснование своих требований истец указал, что продал строение по договору купли - продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью.

Получив плату за строение от покупателя, директор частного предприятия скрылся.

Арбитражный суд отказал акционерному обществу в иске.

В соответствии с пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Статьей 551 Кодекса предусмотрена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли - продажи.

Поскольку право собственности на строение у индивидуального частного предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.

Общество с ограниченной ответственностью, покупая у индивидуального частного предприятия здание, не проверило документы о наличии у продавца прав собственника, в частности данных о регистрации, хотя было обязано это сделать, то есть действовало неосмотрительно, на свой страх и риск.

С учетом изложенного кассационная инстанция правомерно отменила решение суда первой инстанции и удовлетворила исковые требования акционерного общества.