

КУПЛЯ-ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ



ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Понятие, элементы договора
2. Форма, порядок заключения и исполнение договора
3. Права на земельный участок, при продаже находящейся на нём недвижимости
4. Особенности купли-продажи жилого помещения



1. ПОНЯТИЕ, ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА

По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п.1 ст.549), а покупатель обязуется его принять и оплатить.



ГРАЖДАНСКО – ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ



- консенсуальный
- возмездный
- взаимный



Стороны договора

```
graph TD; A[Стороны договора] --> B[Продавец  
(как правило,  
собственник  
недвижимости)]; A --> C[Покупатель];
```

Продавец
(как правило,
собственник
недвижимости)

Покупатель



ПРОДАВЕЦ ОБЯЗАН:

- Зарегистрировать переход права собственности на недвижимость в государственном регистрационном органе на покупателя
- Передать недвижимость покупателю:
 - вместе с передаточным актом на недвижимость;
 - свободной от прав третьих лиц;
 - в срок, установленный договором



ПОКУПАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

- Принять переданную ему недвижимость по передаточному акту и подписать его
- Зарегистрировать переход права собственности в соответствии со ст. 551 ГК РФ
- Оплатить недвижимость по цене, предусмотренной договором, до или после государственной регистрации, если иное не установлено законом, иными правовыми актами.



ПРЕДМЕТ

Недвижимое имущество

Земельные участки

Здания

Сооружения

Жилые и нежилые помещения

Участки недр

Объекты незавершённого строительства

Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

И иное имущество

ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ ПРЕДМЕТА

- во-первых, прочная связь с землей;
- во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению.



В ДОГОВОРЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ПРЕДМЕТА. НАПРИМЕР:



Продаётся жилой дом

Общая площадь 181,8 м² жилая – 86,8 м², кухня – 26 м².

Год постройки: 2000.

Этажность строения: 2-х этажный, кирпичный.

Площадь земельного участка 1168 м².

Разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства.

Объекты недвижимости расположены по адресу: Челябинская область, г. Миасс, переулок Пожарный, д. 13.



ЦЕНА – СУЩЕСТВЕННОЕ УСЛОВИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

При её отсутствии договор считается незаключённым.

Цена согласуется сторонами.

Согласованная в договоре продажная цена включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на неё.



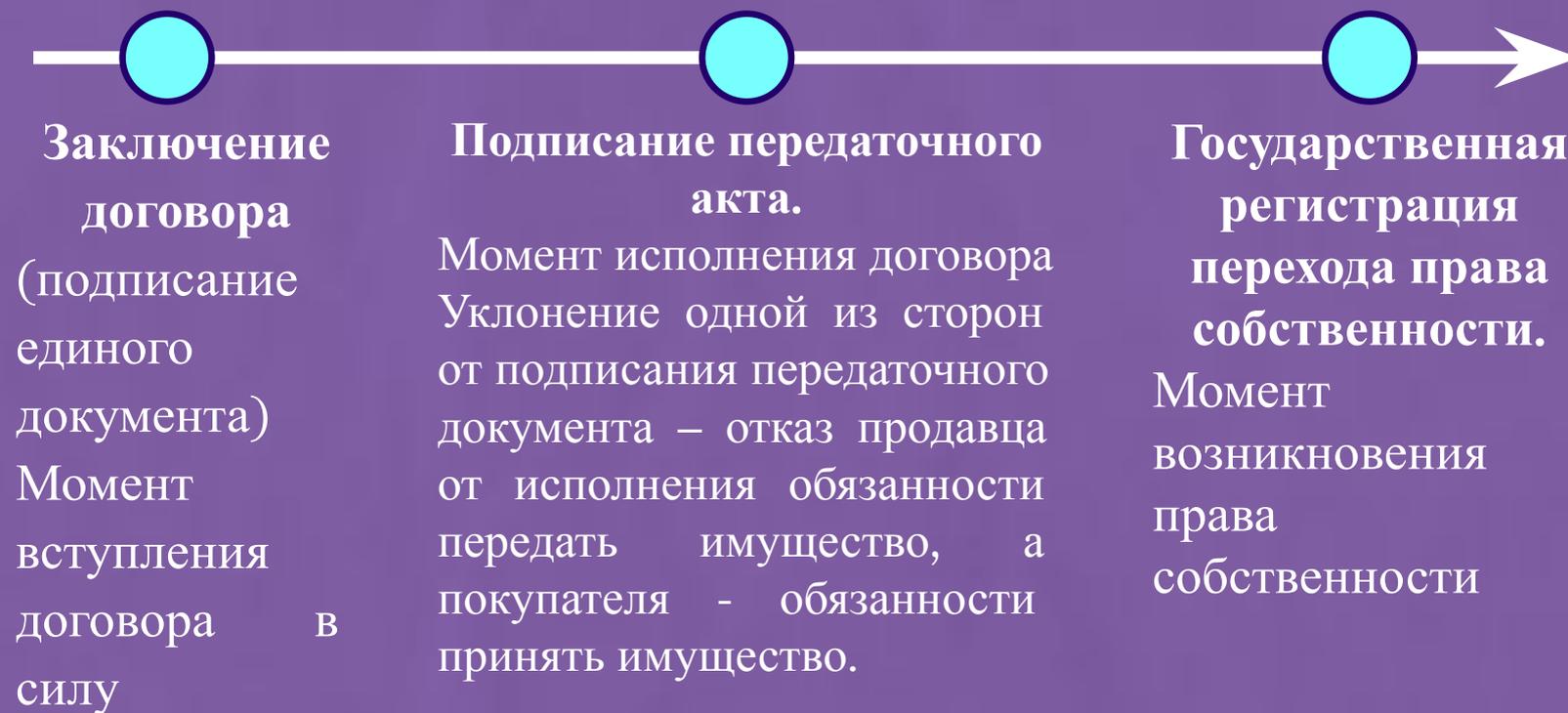
2. ФОРМА, ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами

Несоблюдение формы договора влечёт его недействительность



СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ



МОМЕНТ ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Определяется общими правилами п. 1 ст. 425 и п. 1 ст. 433 ГК РФ.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признаётся момент подписания договора продавцом и покупателем.



ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Происходит в момент передачи недвижимости продавцом покупателю.

Оформляется специальными документами, подписанными сторонами (передаточный акт или иной документ о передаче). (п. 1 ст. 556)



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Город Солнечногорск Московской области, первого июня две тысячи четвертого года.

Мы, гр. Перельман Михаил Григорьевич, проживающий по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Энгельса, дом 25, кв.107, действующий от имени гр. Сафроновой Надежды Тихоновны, 23 февраля 1942 года рождения, проживающей по адресу: г.Москва, г.Зеленоград, корп.811, кв.9,

, гр. Пяткиной Светланы Анатольевны, 09 мая 1964 года рождения, проживающей по адресу: Московская область, г.Сходня, ул.Вишневая, дом 12, кв.147,

, гр. Петрова Артура Сергеевича, 06 февраля 1940 года рождения, проживающего по адресу: г.Москва, Балаклавский пр-т, дом 4, корпус 8, квартира 105,

, гр. Карасева Валерия Ивановича, 09 марта 1963 года рождения, проживающего по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Кирова, дом 26, кв.12,

с одной стороны, и гр. Дашкевич Сергей Михайлович, 30 июня 1975 года рождения, проживающий по адресу: Республика Беларусь, г.Минск, ул.Сурганова, дом 56, кв.122, с другой стороны, в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Сафронова Надежда Тихоновна, Пяткина Светлана Анатольевна, Петров Артур Сергеевич и Карасев Валерий Иванович, от имени которых действует Перельман Михаил Григорьевич, в соответствии с договором купли-продажи земельных участков, удостоверенным нотариусом города Солнечногорска Московской области Челышевым В.В. 01 июня 2004 года по реестру N 6371, продали Дашкевичу Сергею Михайловичу ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: N 2 площадью 1020 (одна тысяча двадцать) кв.м с кадастровым номером N 50:09:0060438:0001, N 11 площадью 1050 (одна тысяча пятьдесят) кв.м с кадастровым номером N 50:09:0060438:0002, N 13 площадью 1200 (одна тысяча двести) кв.м с кадастровым номером N 50:09:0060438:0003, N 14 площадью 880 (восемьсот) кв.м с кадастровым номером N 50:09:0060438:0007, находящиеся в дер.Поярково, ул.Лесная Цесарка Солнечногорского района Московской области.

2. По настоящему акту Сафронова Надежда Тихоновна, Пяткина Светлана Анатольевна, Петров Артур Сергеевич и Карасев Валерий Иванович, от имени которых действует Перельман Михаил Григорьевич передали Дашкевичу Сергею Михайловичу ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: N 2 площадью 1020 (одна тысяча двадцать) кв.м с кадастровым номером N 50:09:0060438:0001, N 11 площадью

С.Перельман

МО-4№ 3482420 *

10/ССС

1050 (одна тысяча пятьдесят) кв.м с кадастровым номером N 50:09:0060438:0002, N 13 площадью 1200 (одна тысяча двести) кв.м с кадастровым номером N 50:09:0060438:0003, N 14 площадью 880 (восемьсот восемьдесят) кв.м с кадастровым номером N 50:09:0060438:0007, находящиеся в дер.Поярково, ул.Лесная Цесарка Солнечногорского района Московской области, а Дашкевич Сергей Михайлович принял от Сафроновой Надежды Тихоновны, Пяткиной Светланы Анатольевны, Петрова Артура Сергеевича и Карасева Валерия Ивановича указанные земельные участки полностью в таком виде, в каком они были на момент удостоверения договора.

Претензий у Дашкевича Сергея Михайловича к Сафроновой Надежде Тихоновне, Пяткиной Светлане Анатольевне, Петрову Артуру Сергеевичу и Карасеву Валерию Ивановичу по передаваемым земельным участкам не имеется.

3. Настоящий передаточный акт составлен в двух экземплярах, один из которых выдается Дашкевичу Сергею Михайловичу, другой выдается Сафроновой Надежде Тихоновне, Пяткиной Светлане Анатольевне, Петрову Артуру Сергеевичу и Карасеву Валерию Ивановичу в лице Перельмана Михаила Григорьевича.

продавец Перельман Михаил Григорьевич Карасев Валерий Иванович

покупатель Дашкевич Сергей Михайлович

От имени Российской Федерации:

Город Солнечногорск Московской области.

Первого июня две тысячи четвертого года.

Я, Челышев Владимир Борисович, нотариус города Солнечногорска Московской области, свидетельствую подлинность подписей Перельмана Михаила Григорьевича, действующего от имени Сафроновой Надежды Тихоновны, Пяткиной Светланы Анатольевны, Петрова Артура Сергеевича и Карасева Валерия Ивановича по доверенности, Дашкевича Сергея Михайловича, которые сделаны в моем присутствии. Личность подписавших документ установлена. Полномочия Перельмана Михаила Григорьевича проверены.

Зарегистрировано в реестре за N 6373.

Взыскано по тарифам согласно статье 4 Закона РФ

"О государственной пошлине" по п."4.18" : 10 руб. 00 коп.

по п."4.24" : 20 руб. 00 коп.

Всего взыскано : 30 руб. 00 коп.

Нотариус

Челышев В.В.



[Handwritten signature]

Содержание документа: 3482420/0401

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

Требуется государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость по договору к покупателю.

Порядок государственной регистрации сделок купли-продажи недвижимости и прав на неё установлен **ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ»** от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ

Государственная регистрация прав осуществляется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



У ПОКУПАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ВОЗНИКАЕТ С МОМЕНТА РЕГИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Только после такой регистрации покупатель становится собственником данной недвижимости в глазах третьих лиц.

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. (п. 2 ст. 551 ГК)



Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, 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. (п. 3 ст. 551)



3. ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПРИ ПРОДАЖЕ НАХОДЯЩЕЙСЯ НА НЁМ НЕДВИЖИМОСТИ

По общему правилу при переходе права собственности на объект недвижимости к покупателю переходят права на ту часть земельного участка, которая занята продаваемой недвижимостью и необходима для её использования (п.1 ст. 552).



правила перехода права собственности на земельный участок

Когда продавец является
собственником земельного
участка

Покупателю передаётся право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для её использования (п.2 ст.552)

Когда продавец не является
собственником земельного участка

Продажа недвижимости допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. Покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости

4. ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

- Помимо собственника в жилом помещении могут проживать лица, не обладающие на него правом собственности
- В случае продажи жилого помещения, обременённого правами третьих лиц, в договоре обязательно должен быть указан перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем, а также основания этого права (ст. 292, 675, 617 ГК РФ)



- Могут быть использованы только по целевому назначению – для проживания граждан.
- Государственной регистрации подлежит не переход права собственности, а сам договор купли-продажи жилого помещения
- С переходом права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме переходит доля в праве на общее имущество многоквартирного дома

