

Купля-продажа недвижимости



План:

- I. Понятие договора купли-продажи недвижимости
- II. Предмет договора купли-продажи недвижимости
- III. Содержание
- IV. Исполнение и расторжение
- V. Особенности

I. Понятие договора купли-продажи недвижимости

- Понятие договора купли-продажи недвижимости базируется на общем определении купли-продажи, данном в ст. 454 ГК РФ, с учетом специальных норм о продаже недвижимости, согласно которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество согласно ст.130 ГК РФ. Договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и взаимным (к консенсуальным относится договор, который считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям).

II. Предмет договора купли-продажи недвижимости

- Договор продажи недвижимости выделяется в качестве самостоятельной разновидности договора купли-продажи по предмету — недвижимому имуществу. Согласно п. 1 ст. 549 ГК предметом договора купли-продажи недвижимости может быть любое недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК, включая воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, объекты незавершенного строительства.

III. Содержание

- В соответствии с п. 1 статьи 549 ГК основным содержанием договора считается обязательство продавца осуществить передачу имущественных прав на недвижимость покупателю. Покупатель же в свою очередь обязуется осуществить оплату за совершенное приобретение. Также в содержание договора входит детальное описание продавца и покупателя, объекта имущества, процесса осуществления расчета, суммы, которую покупатель обязуется оплатить и пр. Нарушение данной структуры влечет к тому, что договор может быть признан недействительным.

IV. Исполнение и расторжение

- Главное обязательство, подлежащее исполнению продавцом и покупателем, состоит в передаче недвижимости продавцом и принятии ее покупателем по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 556 ГК). Приведенная императивная норма устанавливает юридически обязательную процедуру передачи недвижимости. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять имущество.

- Подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче наряду с фактической передачей недвижимого имущества является обязательным условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему недвижимого имущества. Вместе с тем в случаях, предусмотренных законом или договором, это обязательство по передаче недвижимого имущества будет считаться исполненным при наступлении дополнительных юридических фактов (абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК)

Наряду с обязанностью принять купленную недвижимость главной обязанностью покупателя по договору продажи недвижимости является обязанность по ее оплате. Форма, порядок и способ оплаты определяются сторонами договора самостоятельно. Законом допускается оплата купленной недвижимости в рассрочку и в кредит, а также предварительная оплата.

- При продаже недвижимости в кредит в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК такая недвижимость признается находящейся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем обязательств по ее оплате. Согласно ст. 20 закона об ипотеке ипотека, возникшая на основании п. 5 ст. 488 ГК, регистрируется без представления отдельного заявления одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой.

- Стороны договора продажи недвижимости несут ту же взаимную имущественную ответственность, что и стороны договора продажи движимого имущества, за следующими исключениями.
- Во-первых, принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п. 2 ст. 556 ГК).
- Во-вторых, при передаче продавцом покупателю недвижимости с существенным нарушением условий договора о качестве недвижимости покупатель не вправе потребовать замены некачественной недвижимости на качественную однородную недвижимость (ст. 557 ГК). Это исключение объясняется тем, что объектом недвижимости является индивидуально-определенная вещь, что исключает возможность ее замены в силу характера и существа обязательства (п. 3 ст. 475 ГК).

- Договор продажи недвижимости может быть расторгнут как до момента государственной регистрации перехода права собственности, так и после такой регистрации при условии, что он не исполнен сторонами в полном объеме. Государственная регистрация перехода права собственности не является препятствием для расторжения исполненного договора продажи недвижимости в тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК, в том числе в связи с неоплатой покупателем имущества*(326).

- Для расторжения договора купли-продажи недвижимости недостаточно факта отказа продавца или покупателя от договора, так как сам по себе такой факт не может служить основанием для регистрации обратного перехода права собственности к продавцу. Необходимо обращение в суд, который должен принять решение, содержащее предписание регистрирующему органу о регистрации перехода права собственности от покупателя к продавцу в силу расторжения договора. Суд может вынести такое решение только в случае, когда в договоре продажи недвижимости стороны оговорили возможность возврата исполненного до момента расторжения договора (п. 4 ст. 453 ГК).

- Решение суда о расторжении договора продажи недвижимости не означает признания недействительным предшествующего акта государственной регистрации перехода права собственности к покупателю. Данная регистрационная запись о переходе права собственности от продавца к покупателю, как осуществленная на законном основании - договоре продажи недвижимости, остается в силе. Регистрационная запись об обратном переходе права собственности от покупателя к продавцу, осуществленная на основании решения суда о расторжении договора продажи недвижимости и возврате недвижимого имущества продавцу, будет существовать в реестре наряду с предшествующими записями.

V. Особенности

- стороны наделены дееспособностью в полной мере;
- волеизъявление всех участников сделки, в частности продавца и покупателя;
- соблюдение письменной формы соглашения;
- содержание всего текста договора никаким образом не противоречит закону.
- переход права собственности на определенный вид недвижимости зарегистрирован в органах, в функции которых, входит проведение регистрации таких объектов.

Отсутствие любого из перечисленных условий может повлечь аннулирование такого соглашения в судебном порядке.

Отдельные особенности сделки о купле-продаже недвижимости

- Следует отметить, что определенной спецификой обладает не только процесс заключения соглашения купли-продажи недвижимости, а и его процедура исполнения. Последним этапом при заключении такого договора является оформление передаточного акта с подписями сторон. Такой акт сопровождает саму процедуру передачи проданного имущества. Если какая-то из сторон не подпишет передаточный акт или/и откажется от фактической передачи (принятия) недвижимого имущества – договор будет считаться как невыполненный.

- К более детальным аспектам можно отнести также положение о том, что при продаже дома либо его части, квартиры, лица, которые имеют законные права на проживание в данной квартире (доме), могут и далее проживать в таких жилых помещениях. Такие лица, должны быть прописаны в соглашении с указанием списка таких субъектов и перечислением их существующих прав на продаваемое жилье.