

Тема 4: Договор купли-продажи недвижимости.

4.1 Понятие, стороны договора купли-продажи недвижимости.

В современном имущественном обороте РФ договоры купли-продажи играют огромную роль. Контрагенты, заключая договор купли-продажи, реализуют свои юридические возможности, удовлетворяют собственные потребности и обеспечивают «передвижение» товара. Договор купли-продажи выполняет роль индивидуального регулятора общественных отношений.

Одним из признаков договора купли-продажи недвижимости, как, впрочем, и любого другого имущества, является его возмездность. Возмездность может выражаться в предоставлении денежных средств, вещей, выполнении работ, оказании услуг и в ином предоставлении, имеющем имущественное содержание.

В отличие, например, от договора мены, встречное предоставление (плата) в договоре купли-продажи обязательно должно осуществляться в виде денег. С экономической точки зрения функции денег в купле-продаже выражаются в том, что они выступают мерой стоимости товара и средством платежа.

Как сделка, договор купли-продажи недвижимости представляет собой 1 согласованный волевой акт (соглашение) физических и (или) юридических лиц об условиях передачи недвижимости одним лицом в собственность другого.

Согласно ст. 454 ГК РФ, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороны (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Это определение в полной мере применимо и к купле-продаже недвижимости.

Из приведенного понятия договора купли-продажи следует, что возникшее из договора обязательство направлено на передачу права собственности на имущество одним лицом другому.

Таким образом, купля-продажа недвижимости как обязательство - это правоотношение, в котором одна сторона (продавец) обязуется передать недвижимое имущество в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить определенную в договоре и денежную сумму.

В настоящее время субъектами договора купли-продажи могут быть: государственные и муниципальные образования (РФ и субъекты РФ, городские, сельские, иные поселения и другие территории) в лице соответствующих органов, юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие организации) и физические лица. Стороны договора купли-продажи представлены продавцом и покупателем.

Продавцом является лицо, отчуждающее имущество по договору. Для перенесения права собственности с продавца на приобретателя (покупателя),

продавец должен обладать этим правом на момент передачи (перехода) права собственности покупателю. Покупателем является лицо, приобретающее имущество по договору.

Гражданин может самостоятельно распоряжаться принадлежащей ему на праве собственности недвижимостью только по достижении им восемнадцатилетнего возраста; именно с этого момента закон наделяет его полной дееспособностью (либо после вступления в брак). Несовершеннолетнему в возрасте от 14 до 18 лет для заключения договора купли-продажи недвижимости требуется предварительное письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей.

В определенном смысле отношения по отчуждению (продаже) жилого помещения осложняются, когда в помещении проживает не только продавец-собственник, но и другие члены его семьи, или когда помещение находится в общей собственности двух или более лиц.

Специальные правила действуют и при продаже жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние (в том числе малолетние) члены семьи собственника. Согласно п.4 ст.292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются и охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается только с согласия органа опеки и попечительства.

В случаях покупки квартиры несколькими лицами, совместного строительства дома, наследования, приватизации квартир и т.п. возможно образование *общей собственности граждан* на недвижимое имущество. Правила продажи этого имущества зависят от вида общей собственности (совместная или долевая). При долевой собственности каждому из собственников принадлежит определенная доля в праве собственности на недвижимое имущество, при совместной собственности - у собственников нет определенных долей (между супругами или в порядке приватизации).

Если жилой дом, квартира или иной объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности, собственник вправе самостоятельно продать постороннему лицу *свою долю* при соблюдении правил о преимущественном праве покупки остальных участников долевой собственности.

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляется по обоюдному согласию супругов. На стороне продавца при продаже общего недвижимого имущества должны быть оба супруга. Практически нередко проблемы в случаях, когда одной из сторон договора купли-продажи недвижимости выступает только один супруг. Поэтому необходимо нотариальное согласие супруга при заключении договора купли-продажи (согласие на продажу, согласие на покупку - объект в согласии должен быть определен). Если согласие в нотариальной форме не было представлено на сделку, то супруг вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал

или должен был узнать о совершении данной сделки. К индивидуальной собственности каждого из супругов относится *недвижимое имущество принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак; полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам.*

4.2 Форма и существенные условия договора купли-продажи недвижимости.

Формой договора называется способ выражения воли при его совершении. Общие положения о форме сделок применяются и к договору купли-продажи недвижимости, если законом не установлены специальные правила. Все сделки, предметом которых является недвижимое имущество, должны быть облечены в письменную форму. Договор купли-продажи недвижимости под страхом недействительности должен быть заключен только путем составления одного документа, подписанного сторонами. Каждая из сторон становится юридически связанной лишь после проставления на договоре своей подписи.

Договор можно заключить у нотариуса (нотариальная форма), т.е. нотариус составляет текст договора, стороны подписывают его в присутствии нотариуса, затем нотариус удостоверяет договор. Договор можно заключить в простой письменной форме, т.е. уже составленный заранее договор подписывается в присутствии работника учреждения юстиции при приеме документов на регистрацию сделки и права нового собственника. Гражданский кодекс РФ не устанавливает обязательную нотариальную форму для договора продажи недвижимого имущества.

Содержание договора как сделки, как двустороннего действия, направленного на установление договорного обязательства, составляют его *условия*. Только наличие в договоре существенных условий придает действию значение юридического факта, необходимого для возникновения договорной связи между сторонами. Нормы части второй ГК РФ к **существенным условиям договора купли-продажи** недвижимости относят:

1. предмет;
2. цену договора;
3. перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Предметом договора купли-продажи недвижимости является недвижимость, которая на момент заключения договора, как правило, уже принадлежит продавцу на праве собственности, а также имеет такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить ее среди других объектов недвижимости (кадастровый номер, точный адрес, площадь и т.п.).

Стоимость недвижимого имущества должна обязательно указываться в договоре, т.к. без указания цены недвижимости договор не считается заключенным.

Что касается третьего условия: при регистрации договора жилых объектов, а также при регистрации перехода права собственности на этот объект документом, подтверждающим право на пользование жилым помещением указанных лиц, является справка об этих лицах с указанием их права, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и по месту жительства (выписка из домовой книги, если жилой дом - домовая книга).

4.3 Обязательства по договору купли-продажи недвижимости.

Главная обязанность **продавца** - передать недвижимость в определенный срок. Срок исполнения обязанности передать имущество устанавливается в договоре; если срок в договоре купли-продажи не установлен, то обязанность (обязательство) должна быть исполнена продавцом в разумный срок после возникновения обязательства (заключения договора). Обязанность, не исполненную в реальный срок, продавец должен исполнить в семидневный срок со дня предъявления покупателем требования об исполнении. *Обязательство по передаче объекта недвижимости, возникающее из договора купли-продажи недвижимости, должно быть реально исполнено.*

Фактическая передача имущества должна быть зафиксирована в юридически значимых документах. Помимо фактической передачи - принятия недвижимости стороны договора купли-продажи должны подписать передаточный акт или иной документ о передаче. Таким образом, передача недвижимого имущества означает его фактическое вручение и подписание документа о передаче. К *дополнительным обязанностям продавца*, обеспечивающим реализацию основных, относятся: передача принадлежностей и относящихся имуществу документов, предусмотренных законом, иными правовыми актами и договором, информирование покупателя о качестве недвижимого имущества, существующих дефектах и недостатках, предупреждение покупателя о правах третьих лиц на продаваемое имущество.

К обязанностям покупателя относятся обязанности принять и оплатить товар. По действующим нормам, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства, покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом имущества.

Список литературы:

1. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение.- Серия «Закон и общество»,- Ростов-на-Дону: Феникс, 2002.-320 с.