Государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования.

ИЖЕВСКИЙ ПОЛИТЕХНИКУМ.

# Курсовая работа по предмету «Гражданское право»

Тема: Продажа недвижимости. Договор продажи недвижимости.

г. Воткинск 2006г

Содержание

Введение

1. Продажа недвижимости

2. Договор продажи недвижимости

Используемая литература

Введение

Термин “недвижимость” появился в российском законодательстве со времен Петра I. Однако, в ныне действующих законодательных актах еще не проведено четкое разграничение между движимым и недвижимым имуществом.

Перечень объектов недвижимости приведен в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

В соответствии с частью первой Гражданского кодекса РФ предприятие рассматривается не как субъект, а непосредственно как объект гражданских прав.

Предприятие в целом или его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Предприятие может быть также передано по наследству.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Ст. 131 ГК РФ в императивной форме установлен открытый, публичный характер акта государственной регистрации недвижимости. Это означает, что государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, обязан предоставить информацию о произведенной им регистрации и зарегистрированных прав на объекты недвижимости любому лицу. Эта норма безусловно позволит существенно снизить риск ненадлежащего совершения сделок с объектами недвижимости для участников гражданского оборота.

Договор купли-продажи в том виде, в котором он применяется ныне в странах Европы, включая Россию, ведет происхождение от римского права. Договор купли-продажи в его строгом формальном варианте был известен еще древнеримскому праву и закреплен в Двенадцати таблицах 451 - 440 вв. до н.э.

В период существования Римской империи данный договор (emptio et venditio) сложился как самостоятельный консенсуальный вид договора, впоследствии ставший основой возникновения общей системы договорного права в странах Западной Европы, реципировавших римское право. По римскому праву договор купли-продажи мог иметь своим предметом не только вещи, существовавшие на момент его заключения, но и будущие вещи и даже имущественные права.

В дореволюционной России гражданское законодательство пошло по пути дифференциации отдельных видов договора купли-продажи с образованием трех самостоятельных договоров: купли-продажи движимых вещей, запродажи недвижимого имущества по купчей крепости и поставки. Это разделение вызывало критику со стороны многих видных юристов того времени. В проекте Гражданского уложения, внесенном в 1913 г. в Государственную Думу, не ставшем законом в связи с Первой мировой войной, предусматривалось объединение трех названных договоров в единый договор купли-продажи.

Легальное определение договора купли-продажи дается в общих положениях о купле-продаже, содержащихся в гл. 30 ГК о купле-продаже. Согласно ст. 454 ГК по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Договор купли-продажи считается двусторонним, возмездным, каузальным и консенсуальным. Основными элементами договора как сделки и правоотношения являются стороны, предмет и содержание.

В действующем ГК наряду с общими нормами, применяемыми ко всем видам договора купли-продажи (п. 1 ст. 454), содержатся специальные нормы, посвященные отдельным видам договора купли-продажи. Кодекс предусматривает семь таких видов: розничную куплю-продажу, поставку товаров, поставку товаров для государственных нужд, контрактацию, энергоснабжение, продажу недвижимости и продажу предприятия. Представляется, что предусмотренный в ГК перечень отдельных видов договора купли-продажи не следует считать исчерпывающим, особенно на будущее время. В настоящее время к нему следовало бы добавить внешнюю куплю-продажу.

1. Продажа недвижимости

Обязательной государственной регистрации подлежит переход к покупателю права на недвижимость независимо от того, имеет она жилое или нежилое назначение (п. 1 ст. 551 ГК РФ). Моментом возникновения права собственности у покупателя признается момент государственной регистрации его права в соответствии с п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ.

Как уже говорилось в гл. 1, государственная регистрация прав на недвижимое имущество производится внесением записи о зарегистрированном праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что удостоверяется выдачей Свидетельства о государственной регистрации, при этом на договоре купли - продажи должен быть проставлен штамп о выдаче такого Свидетельства с указанием номера и серии бланка. Таким образом, при купле - продаже недвижимости нежилого назначения (например, здания, сооружения, нежилого помещения, гаража, а также земельного участка) совершается одно регистрационное действие - регистрация перехода права к покупателю, а покупатель, ставший собственником, получает Свидетельство о регистрации его права собственности и экземпляр договора со штампом о выдаче Свидетельства.

При купле - продаже недвижимости жилого назначения (жилого дома, квартиры, части жилого дома или части квартиры, комнаты) совершаются два регистрационных действия: 1) регистрация собственно сделки (договора) купли - продажи (с этого момента она признается заключенной); 2) регистрация перехода права к покупателю. Оба действия не обязательно совершаются одновременно, поскольку регистрация права собственности покупателя должна осуществляться после исполнения условий сделки, необходимых для перехода права.

Если договор купли - продажи предусматривает рассрочку платежа, то до момента полной оплаты имущества продавец приобретает право залога в силу закона (п. 5 ст. 488 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором). Покупатель приобретает право собственности, но в дальнейшем продать купленную недвижимость без согласия продавца до прекращения залога он уже не может. В данном случае добавляется еще одно регистрационное действие (для купли - продажи недвижимости нежилого назначения - второе, и третье - для купли - продажи жилья): регистрация ограничения права покупателя залогом в пользу продавца. В этом случае покупатель получает Свидетельство о регистрации права собственности с указанием на регистрацию такого ограничения.

Следует отметить, что данное регистрационное действие должно быть произведено регистратором самостоятельно, без заявления о регистрации залога со стороны продавца и без дополнительной платы за это действие, поскольку ограничение возникает в силу закона помимо воли сторон (если в договоре купли - продажи не сказано, что залога при рассрочке платежа не возникает). Если регистратор не внесет такую запись, то учреждение юстиции будет нести имущественную ответственность в соответствии с п. 1 ст. 31 Закона о государственной регистрации прав за несвоевременную и неточную запись в Едином государственном реестре, если это отсутствие записи о залоге повлечет ущерб для продавца (например, в случае последующего отчуждения имущества покупателем до полной оплаты без согласия продавца). В подтверждение регистрации залога в свою пользу продавец вправе получить выписку из Единого государственного реестра (за отдельную плату). Такая запись о залоге погашается на основании совместного заявления продавца и покупателя после полной оплаты имущества.

Несмотря на возникновение залога, договор купли - продажи с рассрочкой платежа не требует нотариального удостоверения. Дело в том, что залог может возникнуть по двум основаниям: в силу договора (по соглашению сторон) и в силу закона (при наступлении указанных обстоятельств) (ст. 1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"). Нотариальное удостоверение требуется для договора об ипотеке (ст. 10 Закона). А залог при купле - продаже с рассрочкой платежа возникает в силу закона из условий договора купли - продажи, причем обязательная нотариальная форма такого договора законом не предусмотрена.

Такая схема регистрации не совсем понятна с общепринятой точки зрения на куплю - продажу жилья как на одновременное с заключением договора отчуждение имущества, но совершенно оправданна с точки зрения процедуры отчуждения недвижимости в соответствии с законом. Если договор считается заключенным с момента государственной регистрации, то именно с этого момента у сторон появляются взаимные обязательства: у продавца - передать имущество, у покупателя - принять и оплатить его. После подписания договора и его нотариального удостоверения у продавца и покупателя возникает только одна обязанность - совершить действия по государственной регистрации сделки, последствия уклонения от которой предусмотрены п. 3, 4 ст. 165 ГК РФ. В самом деле, неразумно продавцу подписывать передаточный акт о передаче квартиры без получения денег, а покупателю передавать деньги, если государственная регистрация договора в учреждении юстиции окажется невозможной в силу арестов, запрещений и иных причин. Возможны также случаи продажи квартир и жилых домов с рассрочкой платежа, когда стороны договорились о переходе права, например, после 50% оплаты. Одновременно осуществить регистрацию сделки и перехода права к покупателю в данном случае невозможно. Сначала регистрируется договор, после чего стороны осуществляют расчеты, а после передачи покупателем необходимой суммы продавец передает имущество и заявляет в учреждение юстиции о переходе права к покупателю. Именно такая процедура обеспечивает защиту законных интересов всех участников сделки.

Как уже говорилось в гл. 1, в соответствии с п. 2 ст. 6 и п. 2 ст. 13 Закона о государственной регистрации прав регистрация договоров купли - продажи и мены осуществляется только после государственной регистрации прав продавца учреждением юстиции в Едином государственном реестре прав, даже если его ранее возникшее право надлежащим образом оформлено и зарегистрировано, например в БТИ. До регистрации сделки продавец должен получить Свидетельство о государственной регистрации своего права. Если он уже подписал договор купли - продажи, который удостоверен нотариально, он обязан явиться в учреждение юстиции и подать необходимые документы для регистрации своего права, поскольку до государственной регистрации права покупателя именно продавец является законным собственником квартиры.

Регистрация права продавца перед регистрацией сделки производится без выдачи Свидетельства (только делается запись в Едином государственном реестре). Сделки, являющиеся основанием права продавца, заключенные до введения в действие Закона о государственной регистрации прав и надлежащим образом оформленные, повторной регистрации не подлежат. Например, если продавец является собственником квартиры на основании договора купли - продажи, заключенного в 1994 г., нотариально удостоверенного и зарегистрированного в БТИ, то регистрируется только его право, поскольку оно возникло в 1994 г. на основании сделки, регистрации которой в 1998 г. не требуется. При обычной купле - продаже жилья (имущество передано, деньги уплачены) в Единый государственный реестр вносятся три регистрационных записи: о праве продавца, о сделке и о праве покупателя.

Регистрационные действия, совершаемые при купле - продаже недвижимости жилого назначения, представлены в табл. 3.

Таблица 3 Регистрационные действия, совершаемые при купле-продаже жилого помещения

|  |  |
| --- | --- |
| Регистрационное действие | Действия регистратора  |
| Регистрация сделки  | Внесение записи о регистрации сделки в Единый государственный реестр Простановка штампа о государственной регистрации сделки на договоре  |
| Регистрация перехода права собственности от продавца к покупателю на основании договора  | Внесение записи о регистрации права покупателя в Единый государственный реестр Погашение записи о регистрации права продавца Изъятие и погашение Свидетельства о регистрации права продавца Подготовка Свидетельства о регистрации права покупателя Заполнение штампа о регистрации права покупателя (реквизиты Свидетельства на его экземпляре договора)  |

Заявление о регистрации договора, заключаемого в простой письменной форме, подается в учреждение юстиции обеими сторонами лично или их представителями. Заявление о регистрации нотариально удостоверенного договора подается одной из сторон или ее представителем.

Регистрационный штамп проставляется на всех подлинных экземплярах договора. Продавец и покупатель представляют на регистрацию свои экземпляры договора одновременно. Регистрация одного договора является одним регистрационным действием.

Для регистрации перехода права собственности (отчуждения) заявления одновременно подаются:

- покупателем (его представителем) - на регистрацию права собственности и выдачу Свидетельства;

- продавцом (его представителем) - на регистрацию перехода права собственности к покупателю (отчуждение недвижимого имущества).

Если сторонами подписан передаточный акт, но передача денег продавцу еще не состоялась, то продавцу не рекомендуется выдавать доверенность покупателю на представление его интересов при государственной регистрации (подача заявления покупателем на регистрацию перехода права (отчуждения) от имени продавца может привести к злоупотреблениям со стороны недобросовестных покупателей).

Итак, количество регистрационных действий зависит от назначения недвижимости и условий договора. Еще раз перечислим их, потому что точное знание и понимание смысла регистрационной процедуры позволяют сторонам выбрать оптимальный вариант совершения сделки и определить расходы на оплату регистрации.

В различных случаях купли - продажи недвижимости производятся следующие регистрационные действия.

1. Купля - продажа жилого помещения (при наличии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права, выданного учреждением юстиции):

а) регистрация сделки;

б) регистрация перехода права к покупателю.

2. Купля - продажа недвижимости нежилого назначения - регистрация перехода права к покупателю.

3. Купля - продажа жилого помещения (при отсутствии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права, выданного учреждением юстиции):

а) регистрация права продавца;

б) регистрация сделки;

в) регистрация перехода права к покупателю.

4. Купля - продажа жилого помещения с рассрочкой платежа (при наличии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права, выданного учреждением юстиции):

а) регистрация сделки;

б) регистрация перехода права к покупателю;

в) регистрация залога в силу закона (ограничение права покупателя залогом в пользу продавца до полной оплаты).

5. Купля - продажа недвижимости нежилого назначения с рассрочкой платежа (при наличии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права, выданного учреждением юстиции):

а) регистрация перехода права к покупателю;

б) регистрация залога в силу закона (ограничение права покупателя залогом в пользу продавца до полной оплаты).

6. Купля - продажа жилого помещения с рассрочкой платежа (при отсутствии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права, выданного учреждением юстиции):

а) регистрация права продавца;

б) регистрация сделки;

в) регистрация перехода права к покупателю;

г) регистрация залога в силу закона (ограничение права покупателя залогом в пользу продавца до полной оплаты).

Документы, представляемые для регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности.

1. Нотариально удостоверенный договор купли - продажи жилого помещения между гражданами при наличии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права собственности.

Документы продавца (представителя продавца):

- документ, удостоверяющий личность (паспорт и пр.);

- доверенность (при регистрации через представителя);

- Свидетельство о государственной регистрации права;

- подлинный экземпляр договора купли - продажи.

Документы покупателя (представителя покупателя):

- документ, удостоверяющий личность (паспорт и пр.);

- доверенность (при регистрации через представителя);

- заявление о регистрации договора;

- квитанция об оплате регистрации сделки;

- подлинный экземпляр договора купли - продажи;

- нотариально удостоверенная копия договора купли - продажи.

Для регистрации перехода права собственности к покупателю в соответствии с условиями договора необходимы дополнительно:

- передаточный акт, подписанный продавцом и покупателем (не обязательно в нотариальной форме);

- заявление от продавца о переходе права собственности к покупателю (и об изъятии его Свидетельства о государственной регистрации права);

- заявление от покупателя о регистрации права собственности и выдаче Свидетельства о государственной регистрации права собственности на приобретенное жилье;

- квитанция об оплате регистрации права собственности.

Если условия договора и желание сторон допускают регистрацию и договора, и перехода права собственности, то документы, необходимые для регистрации перехода права, представляются одновременно с документами о регистрации договора. В этом случае допускается просьба о регистрации сделки и права покупателя в одном заявлении.

Если предметом купли - продажи является доля в праве общей собственности на жилой дом или квартиру, рекомендуется дополнительно представить в учреждение юстиции нотариально удостоверенные копии доказательств соблюдения права преимущественной покупки доли, чтобы регистратор не истребовал согласия других сособственников на регистрацию (подробнее см. гл. 2.4).

2. Нотариально удостоверенный договор купли - продажи жилого помещения между гражданами при отсутствии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права собственности.

Документы продавца (представителя продавца):

- документ, удостоверяющий личность (паспорт и пр.);

- доверенность (при регистрации через представителя);

- заявление о государственной регистрации ранее возникшего права (без выдачи Свидетельства о регистрации);

- квитанция об оплате регистрации права;

- документы БТИ, описывающие объект сделки, - копия технического паспорта БТИ с поэтажным планом и экспликацией помещений;

- документы, подтверждающие право на продаваемое жилье;

- при отчуждении жилого дома - документы, подтверждающие право пользования земельным участком, с приложенным планом участка (кадастровым или заверенным местным земельным комитетом);

- свой подлинный экземпляр договора купли - продажи.

Документы покупателя (представителя покупателя) и документы для регистрации перехода права - те же, что и в предыдущем пункте.

3. Договор купли - продажи жилого помещения между гражданами в простой письменной форме при наличии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права.

Документы продавца (представителя продавца):

- документ, удостоверяющий личность (паспорт и пр.);

- доверенность (при заключении договора и регистрации через представителя);

- Свидетельство о государственной регистрации своего права;

- свой подлинный экземпляр договора купли - продажи;

- заявление о регистрации договора, заключенного в простой письменной форме;

- копия финансово - лицевого счета из жилищно-эксплуатационной организации (РЭУ, ЖЭК и др.) или справка о том, что счет не открывался, - для новостроек, можно также взять справку об отсутствии задолженности по квартплате;

- выписка из домовой книги;

- справка БТИ об инвентаризационной оценке жилья на текущую дату;

- справка налоговой инспекции об уплате налога на имущество (по месту нахождения недвижимости);

- согласие органов опеки и попечительства (если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, а также если несовершеннолетние, ограниченно или полностью недееспособные граждане являются собственниками отчуждаемой недвижимости);

- нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу жилья (если жилье является совместной собственностью супругов, подробнее см. гл. 2.4).

Документы покупателя (представителя покупателя):

- документ, удостоверяющий личность (паспорт и пр.);

- доверенность (при регистрации через представителя);

- заявление о регистрации договора, заключенного в простой письменной форме;

- квитанция об оплате регистрации сделки;

- два подлинных экземпляра договора купли - продажи (один для хранения в учреждении юстиции).

Может также потребоваться и нотариально удостоверенное согласие другого супруга на приобретение недвижимости (хотя, строго говоря, Семейный кодекс РФ требует такое согласие для распоряжения недвижимостью, а не для ее приобретения).

Для регистрации перехода права собственности к покупателю в соответствии с условиями договора необходимы дополнительно:

- передаточный акт, подписанный продавцом и покупателем;

- заявление от продавца о переходе права собственности к покупателю и об изъятии его Свидетельства о государственной регистрации права;

- заявление от покупателя о регистрации права собственности и выдаче Свидетельства о государственной регистрации права собственности на приобретенное жилье;

- квитанция об оплате регистрации права собственности.

Если предметом купли - продажи является доля в праве общей собственности на жилой дом или квартиру, то передаточный акт не требуется, но для регистрации договора и права долевой собственности покупателя требуется отказ других сособственников от права преимущественной покупки доли на условиях данного договора и их согласие на государственную регистрацию долевой собственности покупателя, оформленные нотариально или в органе государственной регистрации.

Могут потребоваться и иные дополнительные документы. Например, если жилое помещение находится в залоге, то требуется согласие залогодержателя на отчуждение. Если жилой дом или квартира принадлежат продавцу на основании договора ренты (пожизненного содержания с иждивением), то требуется согласие получателя ренты. Наличие этих ограничений (обременение) права должно быть отражено в договоре, поскольку они сохраняются и при переходе права собственности к покупателю. Но заключение договоров купли - продажи такой недвижимости в простой письменной форме не рекомендуется, и от приобретения жилья на таких условиях лучше воздержаться.

4. Договор купли - продажи жилого помещения между гражданами в простой письменной форме при отсутствии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права.

Документы продавца (представителя продавца):

- документ, удостоверяющий личность (паспорт и пр.);

- доверенность (при заключении договора и регистрации через представителя);

- правоустанавливающие документы на отчуждаемую недвижимость (подлинник и копия, заверенная нотариально или органом, выдавшим документ, но не ксерокопия);

- копия технического паспорта БТИ с инвентаризационной оценкой жилья на текущую дату, а также с указанием отсутствия зарегистрированных в БТИ арестов и прочих запрещений;

- при отчуждении жилого дома - документы, подтверждающие право пользования земельным участком, с приложенным планом участка (кадастровым или заверенным местным земельным комитетом);

- подлинный экземпляр договора купли - продажи;

- заявление о регистрации ранее возникшего права собственности (без выдачи Свидетельства) и договора, заключенного в простой письменной форме;

- квитанция об оплате государственной регистрации права;

- копия финансово - лицевого счета из жилищно-эксплуатационной организации (РЭУ, ЖЭК и др.) или справка о том, что счет не открывался, - для новостроек, также можно взять и справку об отсутствии задолженности по квартплате;

- выписка из домовой книги;

- справка из налоговой инспекции об уплате налога на имущество (по месту нахождения недвижимости);

- согласие органов опеки и попечительства, если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, а также если несовершеннолетние, ограниченно или полностью недееспособные граждане являются собственниками отчуждаемой недвижимости;

- нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу жилья, если жилье является совместной собственностью супругов (подробнее см. гл. 2.4).

Документы покупателя (представителя покупателя), а также документы, необходимые для регистрации перехода права собственности, - те же, что и в п. 4.

5. Договор купли - продажи недвижимости нежилого назначения между юридическими лицами при отсутствии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права.

Как было сказано ранее, этот договор не требует регистрации и считается заключенным с момента подписания, осуществляется только регистрация перехода права собственности к покупателю.

Документы продавца - юридического лица и его представителя:

- документ, удостоверяющий личность представителя (паспорт и пр.);

- доверенность представителя (если это не руководитель юридического лица);

- один из документов, подтверждающих полномочия руководителя (органа) юридического лица: выписка из протокола общего собрания учредителей (акционеров, членов совета директоров) об избрании органа юридического лица (генерального директора, председателя совета директоров и пр.); приказ собственника о назначении директора (заключенный контракт) или иной документ в соответствии с порядком управления в данной организации;

- свидетельство о регистрации юридического лица;

- учредительные документы со всеми действующими изменениями и дополнениями (подлинники и копии);

- копии справок о присвоении кодов статистики (ОКПО) и ИНН;

- правоустанавливающие документы на отчуждаемую недвижимость (подлинник и копия, заверенная нотариально или органом, выдавшим документ, но не ксерокопия);

- при отчуждении зданий и сооружений - документы, подтверждающие право пользования земельным участком;

- копия технического паспорта БТИ с указанием отсутствия зарегистрированных в БТИ арестов и прочих запрещений;

- кадастровый план земельного участка, на котором находится недвижимость (или план, заверенный местным Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству);

- подлинный экземпляр договора купли - продажи;

- заявление о регистрации перехода права к покупателю;

- при подписании договора лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно представляется доверенность на заключение сделки, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица;

- для акционерных обществ, созданных в порядке приватизации государственных и муниципальных предприятий, дополнительно представляется выписка из реестра акционеров с указанием количества акций, находящихся в собственности государства. Если более 25% акций находится в государственной собственности, обязательно согласие соответствующего держателя государственного пакета (Комитета по управлению имуществом);

- возможно истребование иных дополнительных документов (см. п. 8 разд. 2.3) в установленных законом случаях.

Документы покупателя - юридического лица и его представителя:

- документ, удостоверяющий личность представителя (паспорт и пр.);

- доверенность представителя (если это не руководитель юридического лица);

- один из документов, подтверждающих полномочия руководителя (органа) юридического лица: выписка из протокола общего собрания учредителей (акционеров, членов совета директоров) об избрании органа юридического лица (генерального директора, председателя совета директоров и пр.); приказ собственника о назначении директора (заключенный контракт) или иной документ в соответствии с порядком управления в данной организации;

- свидетельство о регистрации юридического лица;

- учредительные документы со всеми действующими изменениями и дополнениями (подлинники и копии);

- копии справок о присвоении кодов статистики и ИНН;

- подлинный экземпляр договора купли - продажи;

- заявление о регистрации права собственности и выдаче Свидетельства о государственной регистрации;

- документ об оплате государственной регистрации права;

- передаточный акт или иной документ о передаче и приемке (возможны акт приемки - передачи основных средств по форме ОС-1, авизо за подписью главного бухгалтера и руководителя). Передаточный акт должен содержать наименование сторон, ссылку на договор, описание передаваемого имущества, быть подписан обеими сторонами и скреплен печатями;

- в случае подписания договора купли - продажи лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно представляется доверенность на заключение сделки, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица;

- возможно истребование иных дополнительных документов (см. п. 8 разд. 2.3) в установленных законом случаях.

6. Договор купли - продажи недвижимости нежилого назначения между юридическими лицами при наличии у продавца Свидетельства о государственной регистрации права.

Документы продавца - юридического лица и его представителя:

- документ, удостоверяющий личность представителя (паспорт и пр.);

- доверенность представителя (если это не руководитель юридического лица);

- один из документов, подтверждающих полномочия руководителя (органа) юридического лица: выписка из протокола общего собрания учредителей (акционеров, членов совета директоров) об избрании органа юридического лица (генерального директора, председателя совета директоров и пр.); приказ собственника о назначении директора (заключенный контракт) или иной документ в соответствии с порядком управления в данной организации;

- справка БТИ об отсутствии изменений в объекте (если срок годности ранее представленной копии технического паспорта истек);

- подлинный экземпляр договора купли - продажи;

- заявление о регистрации перехода права к покупателю;

- Свидетельство о государственной регистрации права (для изъятия);

- в случае подписания договора лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно представляется доверенность на заключение сделки, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица;

- для акционерных обществ, созданных в порядке приватизации государственных и муниципальных предприятий, дополнительно представляется выписка из реестра акционеров с указанием количества акций, находящихся в собственности государства;

- возможно истребование иных дополнительных документов (см. п. 8 разд. 2.3) в установленных законом случаях.

Документы покупателя - юридического лица и его представителя - те же, что и в п. 5.

На первый взгляд, процедура государственной регистрации представляется весьма сложной, однако для самой распространенной сделки - купли - продажи квартиры - схема достаточно проста, а перечень необходимых документов невелик.

2. Договор продажи недвижимости

1. Под договором купли-продажи недвижимости понимается договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130 ГК), а покупатель - принять эту недвижимость и уплатить за нее определенную в договоре денежную сумму.

Выделение договора купли-продажи недвижимости в отдельный вид договора купли-продажи обусловливается спецификой его предмета. Во-первых, недвижимые вещи образуют единую систему вещей, в центре которой находятся земельные участки. Поэтому функционирование недвижимых вещей, не являющихся земельными участками, их купля-продажа всегда в той или иной степени связаны с определенными действиями, касающимися земли. Это относится не только к недвижимостям, прочно связанным с землей (зданиям, сооружениям и т.п.), но и к так называемым недвижимостям по закону. Целенаправленное движение воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, созданных человеком, осуществляется под контролем с Земли. Их базирование, за исключением космических объектов, не возвращаемых на Землю, имеет земной характер. Права на недвижимые вещи, а в ряде случаев и сделки, связанные с отчуждением отдельных видов недвижимых вещей, подлежат государственной регистрации. Это создает особый правовой режим недвижимых вещей в отношении перехода права собственности от одного лица к другому, осуществления правомочий по владению, пользованию и распоряжению такими вещами.

Договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и двусторонним.

2. Сторонами договора купли-продажи недвижимости могут быть физические и юридические лица, Российская Федерация, субъекты Федерации и муниципальные образования, иностранные государства и международные организации. В случаях, указанных в законе, покупателями отдельных видов недвижимых вещей, например спутников, используемых в системе телевидения, могут быть физические и юридические лица, имеющие специальные на то разрешения от уполномоченных государственных органов.

В качестве продавца в договоре, как правило, выступает собственник недвижимости. Не собственниками продаваемого по договору купли-продажи недвижимого имущества являются государственные и муниципальные предприятия и организации, обладающие правом хозяйственного ведения или правом оперативного управления на данное имущество (правом безвозмездного пользования земельными участками). Продажа ими недвижимого имущества осуществляется в данном случае при согласии собственника (Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования) в лице уполномоченного на то государственного или муниципального органа власти (п. 2 ст. 295 и п. 1 ст. 297 ГК). Соответственно при продаже указанными субъектами права имущество выбывает из их хозяйственного или оперативного управления, но одновременно и из собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, если покупателями являются физические лица или коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий. При продаже государственными и муниципальными предприятиями и организациями недвижимости другим государственным и муниципальным предприятиям и организациям право собственности на данную недвижимость к покупателю, естественно, не переходит. Оно остается соответственно у Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования.

Разрешения на продажу учреждением недвижимости от ее собственника не требуется, если недвижимость приобретена учреждением за счет его собственных доходов и поступила в самостоятельное распоряжение учреждения с отражением данного имущества на отдельном балансе (п. 2 ст. 298 ГК).

В качестве продавца недвижимости могут выступать и другие лица, указанные в законе, в том числе управляющий по договору доверительного управления (п. 1 ст. 1020 ГК), один из супругов при наличии у него нотариально удостоверенного согласия другого супруга на продажу конкретной недвижимости.

Полномочия собственника (иного продавца) на продажу недвижимости должны быть подтверждены свидетельством или специальной регистрационной надписью на документе из Единого государственного реестра прав, выдаваемого учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

При продаже недвижимости, принадлежащей Российской Федерации, субъектам РФ и муниципальным образованиям, при приватизации, а также на торгах действуют специальные правила, предусмотренные законом.

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора (ст. 550 ГК) в виде его ничтожности.

3. Предметом договора купли-продажи недвижимости являются недвижимые вещи, перечень которых дается в ст. 130 ГК. Различаются две группы недвижимых вещей.

В первую входят земельные участки и все, что прочно связано с землей, в том числе вещи, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Это участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Ко второй группе отнесены подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, т.е. объекты, условно называемые недвижимыми вещами по закону.

Приведенный перечень недвижимых вещей не считается исчерпывающим. Как сказано в ст. 130 ГК, к недвижимым вещам законом может быть отнесено и иное имущество, в частности, предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК), жилое помещение в многоквартирном доме (ст. 288, 289 ГК), нежилое помещение в здании (ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", кондоминиумы, объекты незавершенного строительства (ст. 219 ГК).

Подробнее следует сказать о незавершенном строительстве как объекте недвижимости. До принятия и введения в действие ГК РФ было принято считать, что даже завершенный строительством объект, не прошедший государственную регистрацию, не мог рассматриваться в качестве объекта права собственности. Право собственности принадлежало создателю не на строение, а на комплекс имущества, включая использованные материалы, со всеми вытекающими правовыми последствиями, в частности, несением бремени содержания, риска случайной гибели, необходимости возмещения причиненного вреда.

В ст. 219 ГК впервые было предусмотрено право собственника на вновь создаваемое (не созданное. - В.М.) имущество, подлежащее государственной регистрации. В п. 2 ст. 25 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" определяются условия такой регистрации. И наконец, в п. 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" дается правовая характеристика отношений, возникающих при отнесении незавершенного строительства к объектам недвижимости.

Суммируя положения, предусмотренные в названных источниках, можно сделать следующие выводы о правовой природе незавершенного строительства как объекта недвижимости:

1) незавершенный строительством объект становится объектом недвижимости, право на который подлежит государственной регистрации, по прекращении строительства, т.е. когда он перестает быть предметом обязательственного правоотношения. Как сказано в упомянутом Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, "не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу";

2) право собственности на объект незавершенного строительства принадлежит собственнику или иному законному владельцу земельного участка, на котором строился данный объект, если иное не предусмотрено законом, другим правовым актом или договором;

3) государственная регистрация объекта незавершенного строительства производится на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях - на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства. Право на объект незавершенного строительства регистрируется в случае необходимости совершения сделки с данным объектом.

К сожалению, в законе не решен главный вопрос о том, что необходимо понимать под незавершенным объектом строительства. По смысловому значению этого слова речь может идти о завершающих, но не начальных стадиях (этапах) строительства, когда подрядчиком уже выполнена основная часть работ по объекту, например возведены наружные стены здания.

При характеристике предмета договора купли-продажи недвижимых вещей, прочно связанных с землей, законодатель связывает воедино соответствующую недвижимую вещь и земельный участок, на котором данная вещь расположена. Прежде всего речь идет о связи с землей таких недвижимых вещей, как здания и сооружения.

В п. 1 ст. 552 ГК провозглашается общее правило подобного рода связи, в соответствии с которым по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Вопрос о том, какие права имеются при этом в виду, решается на основании норм ЗК, имеющего в данном случае приоритет в применении перед ГК. Согласно п. 1 ст. 35 ЗК при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев, указанных в законе, в том числе если земельный участок изъят из оборота.

В п. 4 ст. 35 ЗК в противоречие со ст. 553 ГК провозглашается также правило о том, что не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения, если они принадлежат одному лицу. При продаже продавцом земельного участка, на котором находится здание, строение, сооружение, принадлежащее другому лицу, за последним сохраняется право пользоваться частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

В ст. 554 ГК предусматривается важное правило об определении предмета договора продажи недвижимости по месту его нахождения на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору, в том числе о его местонахождении. При несоблюдении данного требования договор считается незаключенным.

4. Исполнение договора купли-продажи недвижимости связано с тремя особенностями, присущими данному виду договора купли-продажи: способом передачи недвижимости, требованием закона государственной регистрации прав на приобретаемое недвижимое имущество и определением цены договора.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 556 ГК). Соответственно обязанность продавца о передаче покупателю недвижимого имущества считается исполненной при условии вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не предусмотрено законом или договором.

При передаче продавцом покупателю недвижимости с нарушением условий договора о ее качестве применяются правила ст. 475 ГК с одним исключением. Покупатель лишается права требования о замене товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору. Объясняется это индивидуальными свойствами недвижимых вещей, составляющих предмет договора. При этом принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Требование о государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю на недвижимость закреплено в п. 1 ст. 551 ГК. Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" обязательной государственной регистрации в учреждениях юстиции по регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества подлежат право собственности и другие вещные права на имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество государственной регистрации подлежат ограничения (обременения прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда). В соответствии с ГК государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. Следовательно, право собственности у покупателя на приобретенное им недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации (п. 2 ст. 223 ГК). Данное положение применительно к договору купли-продажи недвижимости имеет обязательную (императивную) силу.

В период действия договора до момента государственной регистрации перехода права собственности продавец не вправе распоряжаться проданным имуществом. Соответственно к договору купли-продажи недвижимого имущества не применяются положения ст. 398 ГК о последствиях неисполнения обязательства о передаче индивидуально-определенной вещи.

Государственная регистрация воздушных судов проводится в Государственном реестре гражданских воздушных судов Российской Федерации (п. 1 ст. 33 ВК), морских судов - в Государственном судовом реестре РФ, судовой книге или бербоут-чартерном реестре (п. 1 ст. 33 КТМ), судов внутреннего плавания - в Государственном судовом реестре РФ или судовой книге (п. 1 ст. 16 КВВТ).

Регистрация права собственности и иных вещных прав на морские суда и суда внутреннего водного транспорта осуществляется в тех же государственных реестрах и судовых книгах, что и регистрация самих судов.

Особняком стоит государственная регистрация права собственности и иных вещных прав на воздушные суда, которая, согласно п. 9 ст. 33 ВК, осуществляется в соответствии со ст. 131 ГК, но в каком государственном органе и каком реестре - не указано.

Цена недвижимого имущества является существенным условием договора о купле-продаже такого имущества. Отсутствие цены в договоре ведет к признанию договора купли-продажи незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются.

Если цена недвижимости в договоре установлена из расчета стоимости единицы ее площади или иного показателя размера, то общая цена недвижимости, подлежащая уплате, определяется по фактическому размеру переданного покупателю недвижимого имущества.

Важно отметить также, что цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим имуществом части земельного участка или соответствующего права на него. Впрочем, данная норма имеет диспозитивный характер и поэтому стороны в договоре нередко устанавливают раздельные цены на здания, сооружения, иное недвижимое имущество и земельный участок или право на него.

5. Особенности договора купли-продажи жилых помещений определяются целевым характером использования предмета такого договора. Жилые помещения могут использоваться только для проживания граждан (физических лиц). В ст. 558 ГК называются две такие особенности: право лица на пользование жилым помещением в продаваемом жилом помещении и государственная регистрация договора продажи жилого помещения.

Согласно указанному праву лица, проживающие в жилом доме, квартире, части жилого дома или квартиры, имеющие в соответствии с законом право пользования занимаемым ими жилым помещением, сохраняют данное право и при приобретении этого помещения покупателем по договору. К ним относятся: члены семьи прежнего собственника, оставшиеся проживать в помещении (ст. 292 ГК); наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (ст. 677 ГК) и гражданин - поднаниматель жилого помещения в пределах срока действия договора найма (ст. 685 ГК).

Государственная регистрация договора купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (отдельной комнаты или нескольких комнат в квартире) является исключением из общего правила, касающегося недвижимого имущества. Договор подлежит государственной регистрации наряду с государственной регистрацией права собственности и других вещных прав на жилое помещение. Объясняется это социальной значимостью данного объекта недвижимости для всех граждан России и необходимостью усиления защиты их жилищных прав и интересов.

Форма договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение установленной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ст. 550 ГК). Договор продажи недвижимости (за исключением договора купли-продажи жилых помещений) считается заключенным с момента подписания сторонами единого документа, в котором сформулированы все его существенные условия.

Согласно п. 1 ст. 551 ГК переход права собственности на недвижимость от продавца к покупателю подлежит государственной регистрации. Поэтому право собственности на недвижимость возникает у покупателя на основе сложного юридического состава - заключенного договора (сделки) продажи недвижимости и акта государственной регистрации перехода права собственности (или договора по жилью). Несмотря на то, что сам по себе договор продажи недвижимости не порождает у покупателя права собственности, он, как элемент сложного юридического состава, с момента заключения юридически связывает продавца и покупателя. По своей природе соглашение о продаже недвижимости является консенсуальным договором. Поэтому если стороны в договоре оговорят условие, что обязательства по передаче недвижимости и ее оплате должны быть исполнены сторонами до государственной регистрации перехода права собственности, то каждая из заинтересованных сторон может требовать их исполнения.

Согласно п. 2 ст. 551 ГК исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Данное положение необходимо понимать следующим образом. Заключенный и исполненный договор продажи недвижимости пресекает право продавца в дальнейшем распоряжаться проданным объектом недвижимости, ибо, заключив договор на отчуждение недвижимого имущества и передав это имущество покупателю, продавец исчерпывает принадлежавшее ему как собственнику правомочие распоряжения <\*>. Поэтому любая сделка, совершенная продавцом по поводу недвижимого имущества, переданного покупателю до момента государственной регистрации перехода права собственности на покупателя, должна признаваться недействительной, как совершенная неуправомоченным лицом. Аналогичную оценку подобным сделкам дает и судебная практика.

До государственной регистрации перехода права собственности продавец, исполнивший обязательство по передаче недвижимого объекта во владение покупателя, сохраняет полномочие на защиту права собственности. Поэтому продавец недвижимости может заявлять индикационный и негаторный иски.

Покупатель, которому недвижимый объект передан во владение во исполнение договора продажи недвижимости до государственной регистрации перехода права собственности, становится титульным владельцем. Но он, не приобретя титула собственности, не может распоряжаться полученным во владение недвижимым объектом.

Договор продажи недвижимости как элемент сложного юридического состава порождает обязательство сторон зарегистрировать переход права собственности. В содержание этого обязательства входит право требовать регистрации перехода права собственности. Данное обязательство подкреплено соответствующей санкцией. В п. 3 ст. 551 ГК закреплено, что в случае, когда 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.

Приведенные положения о соотношении договора продажи недвижимости и регистрации перехода права собственности касаются договоров купли-продажи нежилой недвижимости. Для договоров купли-продажи жилой недвижимости закон (п. 2 ст. 558 ГК) установил иной механизм их соотношения с актом государственной регистрации.

Содержание договора продажи недвижимости

К числу существенных условий договора продажи недвижимости относятся условия о предмете продажи и цене продаваемого недвижимого имущества.

Закон требует, чтобы в договоре продажи недвижимости были указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии в договоре указанных данных условие о продаваемой и подлежащей передаче недвижимости считается несогласованным, а договор незаключенным (ст. 554 ГК). Требуемые законом данные о продаваемой недвижимости содержатся в специальных документах.

К числу обязательных документов, идентифицирующих отдельно стоящее здание (сооружение), относятся план земельного участка и (или) план объекта недвижимости с указанием кадастрового номера земельного участка, правами на которое обладает собственник здания (сооружения). На каждое здание и сооружение имеются технические паспорта с их планами и указанием целевого назначения. Документами, идентифицирующими жилое недвижимое имущество, являются паспорта таких помещений, а также соответствующие справки, выданные бюро технической инвентаризации и содержащие инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда. Перечень и характер документов, содержащих данные, позволяющие определенно установить продаваемое недвижимое имущество, определяется законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и законодательством о техническом учете недвижимости.

Требование закона об определенности предмета договора продажи недвижимости означает, что продаваемая недвижимость как индивидуально-определенная вещь на момент заключения договора должна существовать реально (физически), а права на нее должны быть зарегистрированы в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В противном случае договор следует признать незаключенным вследствие отсутствия его предмета (п. 1 ст. 432 ГК). Если же на момент заключения договора недвижимая вещь уже не существует (сгорела, разрушена и т.п.), хотя права на нее как на недвижимое имущество не исключены из государственного реестра, договор продажи невозможен, так как право собственности на погибшее или уничтоженное имущество прекращается (п. 1 ст. 235 ГК). Если под видом договора продажи недвижимости продается разрушенное здание (сооружение), то этот договор может прикрывать сделку по переуступке прав на земельный участок.

В тех случаях, когда здания или сооружения зарегистрированы в государственном реестре в качестве объектов недвижимости, но продаются на снос, речь должна идти не о договоре продажи недвижимости, а о договоре продажи движимого имущества. Для совершения такого договора необходимо предварительно в установленном порядке получить разрешение на снос соответствующего недвижимого объекта. Вследствие этого предназначенное к сносу здание или сооружение приобретет правовой режим движимого имущества.

Требование закона об определенности предмета договора продажи недвижимости имеет свою специфику при необходимости продажи части недвижимого имущества. Дело в том, что все недвижимые вещи (предприятия, здания, сооружения, земельные участки), за исключением многоквартирных жилых домов, являются неделимыми вещами. Вследствие этого при необходимости продажи части здания или сооружения речь должна идти о продаже доли в праве собственности на объект недвижимости, определенный по правилам ст. 554 ГК. В договоре продажи доли в праве собственности стороны могут оговорить, какая реальная часть недвижимого имущества будет находиться в пользовании покупателя. Отчуждение доли в праве собственности на недвижимую вещь может вести к режимам нераздельного, раздельного и обособленного осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью, находящейся в долевой собственности. При режиме нераздельного пользования здание, сооружение или иное строение рассматривается как нераздельный объект общего пользования без выделения сособственникам конкретного помещения. При режиме раздельного пользования каждому сособственнику выделяется помещение, причем размеры выделенных помещений могут и не соответствовать размерам долей участников общей собственности. При режиме обособленного пользования каждому сособственнику выделяется помещение, размер которого соответствует доле в общей собственности на объект недвижимости.

Необходимо учитывать, что нашему правопорядку известны так называемые встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилом здании, которые регистрируются в государственном реестре в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Кроме того, до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в качестве самостоятельных объектов недвижимости были зарегистрированы части приватизируемых зданий (сооружений) - отдельные этажи, подъезды. В указанных случаях, когда часть здания (сооружения) зарегистрирована в государственном реестре в качестве отдельного объекта недвижимости, сделки с такой частью следует признать законными как сделки с самостоятельным объектом недвижимости.

В отличие от договора купли-продажи движимого имущества договор продажи недвижимости должен содержать в себе согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. Оценка недвижимости - явление многофакторное и сложное. Поэтому на рынке недвижимости оценку недвижимого имущества осуществляют профессиональные оценщики

При отсутствии условия о цене договор продажи недвижимости считается незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК). По общему правилу согласованная сторонами цена недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части участка земли или права на нее (п. 2 ст. 555 ГК). Однако данное правило диспозитивно. Кроме того, законом могут быть установлены иные правила о соотношении цены недвижимого имущества и цены передаваемой с недвижимостью соответствующей части участка земли и прав на нее.

Цена недвижимости в договоре продажи недвижимости может определяться сторонами различными способами. В тех случаях, когда цена недвижимости установлена за 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. 555 ГК).

Главной обязанностью покупателя по договору продажи недвижимости наряду с обязанностью принять купленную недвижимость 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 нормой п. 5 ст. 488 ГК такая недвижимость признается находящейся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем обязательств по оплате товара. Ипотека, возникшая на основании нормы п. 5 ст. 488 ГК, как право (вещное обременение) на недвижимое имущество должна регистрироваться на основании заявления собственника - покупателя недвижимого имущества или продавца, в пользу которого п. 5 ст. 488 ГК установлена ипотека, при условии наступления обстоятельств, указанных в п. 5 ст. 488 ГК.

При отсутствии в договоре условия о распределении расходов по государственной регистрации перехода права собственности эти расходы должны быть возложены на продавца, ибо на нем лежит обязанность передать предмет продажи в собственность покупателя. Возложение на продавца бремени расходов по регистрации можно рассматривать как следствие наличия у него обязанности обеспечить возникновение у покупателя права собственности на проданное имущество. Однако практика российского рынка недвижимости идет в противоположном направлении.

купля продажа имущество недвижимость

Используемая литература.

1. Гражданское право, часть вторая. В.П. Мозолин;
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой под редакцией О.Н. Садикова;
3. Гражданское право под редакцией Е.А. СУХАНОВ
4. Гражданское право (курс лекций) под редакцией О.А. Красавчикова.