

## **ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

***Аннотация:** в статье рассматривается особенность договора купли-продажи недвижимого имущества, характерные признаки и условия без которых договор может быть признан незаключенным.*

***Ключевые слова:** договор купли-продажи недвижимого имущества, земельный участок, здание, сооружение, квартира, жилое помещение, объекты незавершённого строительства.*

***Annotation:** the article deals with the peculiarity of the contract of sale of real estate, the characteristics and conditions without which the contract can be recognized as non-concluded.*

***Keywords:** contract of sale of real estate, land, building, construction, apartment, residential premises, objects of unfinished construction.*

Договор купли-продажи - один из наиболее распространённых, типовых и возмездных договоров в законодательстве.

Особым объектом гражданского оборота, обладающим высокой значимостью и ценностью, а также нуждающимся в повышенной государственной защите является недвижимость. Покупка и продажа – наиболее распространённые виды сделок, совершаемые с недвижимостью. На сегодняшний день более 75 % всех сделок регулируется посредством договоров купли-продажи. [1]

Договором купли-продажи недвижимого имущества признается соглашение двух лиц, согласно которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или иное недвижимое имущество, а покупатель при этом обязуется принять передаваемый объект и уплатить за него оговоренную заранее сторонами сумму. Общие положения о подобных сделках закреплены в параграфе 7 главы 30 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ). Характерными признаками объектов недвижимости являются, во-первых, прочная связь с землей, к данной категории относят здания, строения, включая объекты незавершенного строительства, жилые дома и другие объекты строительства. Во-вторых, невозможность перемещения указанных объектов, их отделения от земельного участка, на котором они располагаются без существенных нарушений их целостности и предназначения. В-третьих, объекты предназначены для длительного использования, при этом сохраняя первоначальную форму в течение достаточного длительного периода времени.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимого имущества являются – предмет и цена.

Предметом данного договора выступает любое недвижимое имущество, сюда относят квартиры, дома, жилые комплексы, капитальные постройки и т.д. В договоре обязательно указываются данные об объекте, позволяющие определить местоположение (адрес), его назначение, площадь. Дополнительно в обязательном порядке представляются план земельного участка, его кадастровый номер, а также план объекта недвижимости.

Предметом договора купли-продажи не могут выступать земли сельскохозяйственного назначения, земли, находящиеся во временном пользовании, земли оздоровительного и историко-культурного значения.[2]

Вторым обязательным условием является цена, заранее согласованная сторонами. Согласно п. 1 ст. 555 ГК РФ, цена должна быть, прежде всего, согласована между сторонами договора купли-продажи недвижимого имущества в письменной форме, если же она не прописана, то договор будет

признан незаключенным. [3] Покупатель при этом выполняет обязательство по оплате приобретаемого недвижимого имущества. Оплата может производиться различными способами, а именно рассрочка, кредит, ипотека и т.д., при этом стороны сами принимают решение о форме оплаты.

Согласно п. 1 ст. 558 ГК РФ, в качестве дополнительного условия в договоре купли-продажи недвижимого объекта могут быть прописаны лица, проживающие в нем, которые сохраняют за собой право пользования продаваемым жилым помещением. [4]

Процедура приобретения недвижимости также имеет свои особенности. Например, для того чтобы обезопасить себя от неблагоприятной покупки, необходимо запросить выписку из Единого государственного реестра права на недвижимое имущество (далее по тексту – ЕГРП), которая содержит всю необходимую информацию об интересующем объекте. По данному документу можно проверить правоустанавливающие документы, а также ведется ли в отношении данного объекта судебный спор.

На мой взгляд, данная процедура необходима, ведь без предварительного получения данной выписки, лицо, планирующее купить недвижимость, рискует приобрести объект, находящийся в залоге.

Заключенный договор купли-продажи недвижимости подлежит подписанию обеими сторонами. Покупатель вступает в право собственности только после внесения записи в ЕГРП.

Таким образом, сделку можно считать заключенной и завершенной только после того, как переход права собственности нашел отражение в ЕГРП и покупатель получает свидетельство о праве собственности на приобретенный объект недвижимости.

### **Использованные источники**

1. Булышева Н.Н. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ: ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ // Научное сообщество студентов: МЕЖДИСЦИПЛИНАРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ: сб. ст. по мат. XX

междунар. студ. науч.-практ. конф. № 9(20). [Электронный ресурс]. URL: [https://sibac.info/archive/meghdis/9\(20\).pdf](https://sibac.info/archive/meghdis/9(20).pdf) (дата обращения: 19.11.2019)

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14–ФЗ (с изм. и доп.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – 29 января. – № 5

3. . Чуйков Р. Ю. Особенности содержания договора купли-продажи недвижимости // Молодой ученый. — 2018. — №47. — С. 162-164. [Электронный ресурс]/ URL <https://moluch.ru/archive/233/54162/> (дата обращения: 19.11.2019).