



Маргарита МАЙОРЕНКО, юрист

ПРОДАЖА И ОБМЕН НЕДВИЖИМОСТИ: ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ

В консультации рассмотрим особенности заключения договора купли-продажи и мены недвижимости.

Договор купли-продажи недвижимости

Общие положения

Вопросы, связанные с покупкой недвижимости, регулируются ст. 655–697 ГК. **Договор купли-продажи** – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель – принять его и оплатить. Как видим из определения, сторонами такого договора являются **продавец и покупатель**, которых следует четко назвать в договоре (ст. 655 ГК).

К **недвижимым вещам** (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся (ч. 1 ст. 181 ГК):

- земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценения и изменения их назначения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- космические объекты.

Режим недвижимой вещи может быть распространен законом и на другие вещи, права на которые подлежат госрегистрации (ч. 2 ст. 181 ГК).

Форма договора

Договор купли-продажи недвижимого имущества заключается в **письменной форме** и подлежит **нотариальному удостоверению**, кроме договоров купли-продажи имущества, находящегося в налоговом залоге (ст. 657 ГК).

Удостоверить договор можно как у государственного, так и у частного нотариуса. Удостоверение договора купли-продажи осуществляется по правилам, установленным Законом № 3425

и Порядком № 296/5. Отметим, что согласно пп. 1.11 п. 1 гл. 2 разд. II Порядка № 296/5, если продавцом выступает **физлицо**, нотариальное удостоверение возможно только при наличии **оценочной стоимости** такого недвижимого имущества, определенной субъектом оценочной деятельности.



Обратите внимание: согласно ч. 1 ст. 220 ГК при несоблюдении требования о нотариальном удостоверении договор является ничтожным.

Документы, необходимые для заключения договора

Для заключения договора купли-продажи недвижимости сторонам потребуются:

- документы, подтверждающие право собственности на отчужденный объект недвижимости. Это может быть договор купли-продажи с прежним собственником помещения, договор дарения, ипотечный договор и др. (пп. 1.2 п. 1 гл. 2 разд. II Порядка № 296/5);
- документы, подтверждающие госрегистрацию прав на имущество продавца (например, соответствующая выписка из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество (далее – Госреестр).
- документы, подтверждающие полномочия сторон договора, их личности. Физлицам нужен паспорт (или иной документ, удостоверяющий личность), юристам – учредительные документы, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, физических лиц – предпринимателей и общественных формирований, доверенность (если представитель юрлица действует по доверенности).

Существенные условия договора

Существенными условиями договора являются **предмет, цена и срок действия**. Если стороны их не согласуют, договор будет считаться незаключенным.

Предметом договора может быть здание, сооружение, квартира, нежилое помещение, а также другое недвижимое имущество (ст. 656 ГК). Договор должен содержать следующие данные: местонахождение, адрес, назначение, площадь недвижимости и другие параметры, позволяющие однозначно определить предмет договора.



Важно: в договоре нужно обязательно указать **размер и кадастровый номер земельного участка** под приобретаемыми объектами недвижимости (кроме многоквартирных домов) (ч. 2 ст. 337 ГК).

Цена в договоре устанавливается по договоренности сторон (ст. 691 ГК). Покупатель обязан оплатить недвижимость по цене, указанной в договоре, после принятия недвижимости, если иное не установлено договором (ст. 692 ГК).

Существенными также являются условия, на которых настаивает хотя бы одна из сторон договора (ст. 638 ГК). Это значит, что стороны вправе самостоятельно определять условия договора, которые не должны противоречить законодательству. Стороны могут также предусмотреть **следующие условия:**

- срок и порядок передачи имущества;
- срок и способ оплаты;
- права и обязанности сторон;
- ответственность сторон.

? Переходят ли к покупателю права на земельный участок под недвижимостью?

Да, переходят. Это прописано в ст. 377 ГК. В частности, к приобретателю права собственности на жилой дом (кроме многоквартирного), здание, сооружение переходят права на земельный участок, на котором они размещены, без изменения его целевого назначения, в объеме и на условиях, установленных для прежнего землевладельца (землепользователя).

Оформление передачи имущества

Фактическая передача недвижимости оформляется **актом приемки-передачи имущества**. Типовой формы такого акта нет, поэтому он составляется в произвольной форме. Это может быть акт приемки-передачи недвижимого иму-

щества, в котором прописаны все существенные характеристики передаваемой недвижимости: месторасположение, общая площадь недвижимости, технические характеристики и другие данные, которые позволяют ее идентифицировать.

Также следует зафиксировать, что состояние и характеристики имущества соответствуют заявленным в договоре данным и стороны не имеют претензий друг к другу.

Акт составляется в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, и подписывается представителями сторон.

Госрегистрация прав

Приобретенное право на недвижимость подлежит **государственной регистрации** (ст. 182 ГК). Данная информация вносится в Госреестр. Правила проведения такой регистрации установлены в Законе № 1952 и Порядке № 1127. Право собственности на недвижимое имущество возникает **с момента его регистрации в Госреестре** (ч. 4 ст. 334 ГК).

Госрегистрацию права собственности на недвижимость осуществляет Минюст и его территориальные органы или нотариус (при нотариальном удостоверении сделки).

Договор мены (бартера) недвижимости

Договор мены является **разновидностью** договора купли-продажи. Согласно договору мены каждая из сторон обязуется передать другой стороне в собственность недвижимое имущество в обмен на другое недвижимое имущество. Каждая сторона договора мены является **продавцом** того товара, который она передает в обмен, и покупателем товара, который получает взамен (ст. 715 ГК).

В остальном же к договору мены недвижимости применяются те же требования, что и к договору купли-продажи (включая перечень необходимых документов, нотариальное удостоверение, существенные условия, госрегистрацию перехода права собственности на объект недвижимости).

ВЫВОДЫ

Договоры купли-продажи и мены недвижимости подлежат обязательному нотариальному удостоверению, а переход права собственности на недвижимость к покупателю – госрегистрации. Существенными условиями этих договоров являются предмет, цена и срок действия. В договоре необходимо указать местонахождение, адрес, назначение, площадь недвижимости, размер и кадастровый номер земельного участка под приобретаемыми объектами недвижимости (кроме многоквартирных домов) и другие параметры, позволяющие однозначно определить предмет договора. Цена в договоре устанавливается по договоренности сторон.