

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ ПО ОТЧУЖДЕНИЮ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА



Каждый из нас в течение жизни совершает различные сделки, в том числе и сделки, связанные с отчуждением имущества. Под отчуждением имущества подразумевается такая правовая сделка (договор отчуждения), в результате которой, собственник указанного имущества, передает право на него другому лицу. Наиболее распространенные сделки по отчуждению недвижимого имущества – это договоры купли-продажи и договоры дарения. Также имущество может быть отчуждено по договору мены, договору ренты и договору пожизненного содержания с иждивением.

При проведении и оформлении сделок с недвижимостью следует учитывать требования законодательства к форме и содержанию договора, по которому отчуждается объект недвижимости. И прежде всего, это касается существенных условий той или иной сделки (договора).

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ) договоры по отчуждению недвижимого имущества должны быть заключены в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами и содержащего соглашения по всем существенным условиям. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (статья 432 ГК РФ).

Сегодня мы рассмотрим договоры отчуждения имущества, которые чаще всего заключаются гражданами.

Договор купли-продажи

По договору купли-продажи продавец обязуется передать какую-либо вещь в собственность покупателю, а покупатель обязан заплатить за это продавцу определенную денежную сумму, иными словами – цену.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (пункт 1 статьи 549, статья 130 ГК РФ).

Для договора купли-продажи недвижимого имущества обязательна письменная форма. Он должен быть составлен в виде одного документа, подписанного сторонами (статья 550 ГК РФ).

В договоре купли-продажи указываются стороны сделки и существенные условия, установленные законом для договоров купли-продажи недвижимости.

К числу существенных условий данного договора относится, прежде всего, его предмет – недвижимое имущество, подлежащее передаче (статья 432, пункт 3 статьи 455 ГК РФ). При этом статье 554 ГК РФ устанавливаются специальные требования в степени детализации предмета: должны быть 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.

Следующее условие договора купли-продажи – это условие о цене передаваемого объекта недвижимости (пункт 1 статьи 555 ГК РФ). Цена устанавливается сторонами и должна быть ими согласована. Цена продаваемой недвижимости будет считаться согласованной, когда договор прямо определяет цену отчуждаемого объекта в денежных единицах, а также если он содержит указание на способы, при помощи которых такая цена может быть определена (например, установление цены за единицу площади). При этом в случае продажи недвижимости с рассрочкой платежа, то есть на условиях, когда оплата товара будет производиться после его передачи, при этом не одновременно, а по частям, к числу существенных условий такого договора относятся порядок, сроки и размеры платежей (абзац 2 пункта 1 статьи 489 ГК РФ). При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

При продаже жилой недвижимости (квартира, дом, комната) существенным условием договора будет указание лиц, проживающих в жилом помещении, сохраняющих в соответствии с законом право пользования после приобретения жилого помещения покупателем, с указанием их прав пользования (статья 558 ГК РФ). В случае отсутствия таких лиц, договор должен содержать сведения об этом.

Договор дарения

Договор дарения заключается, как правило, между родственниками, которые не преследуют цели получить прибыль от передачи имущества. Договор дарения является наиболее востребованным безвозмездным договором. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность (статья 572 ГК РФ). Договор дарения является двухсторонней сделкой, для заключения которой необходимо не только желание собственника отдать свое имущество, но и желание одаряемого принять имущество. В силу статьи 432 ГК РФ существенными условиями договора дарения будут сведения о сторонах договора и условие о предмете договора.

В договоре дарения должны быть указаны сведения о предмете (подарке), то есть он должен содержать подробное описание, в том числе индивидуальных признаков предмета дарения, например, таких как:

площадь, кадастровый номер, количество комнат, этажность, адрес расположения и т.п.

Договор мены

В результате заключения договора мены каждая сторона этого договора получает в собственность от другой стороны определенную вещь, полученную в обмен на другую вещь.

Следует заметить, что к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (статья 567 ГК РФ). Таким образом, существенные условия договора мены будут такими же, как и в договоре купли-продажи. Договор мены недвижимости составляется в письменной форме.

Вещи, подлежащие обмену, могут быть равноценными (как, например, при обмене одной однокомнатной квартиры на другую такую же квартиру примерно равной стоимости), и неравноценными. В последнем случае по договору мены предусматривается соответствующая доплата (то есть сторона, получающая более дорогостоящую вещь, оплачивает второй стороне разницу в ценах обмениваемых вещей).

Все вышеуказанные договоры считаются заключенными, если между сторонами достигнуто соглашение в требуемой форме по всем существенным условиям договора. На практике договор считается заключенным с момента его подписания сторонами. Договор, в котором стороны не согласовали существенные условия, является незаключенным и фактически отсутствующим. Договор отчуждения будет считаться незаключенным даже в случае отсутствия хотя бы одного из существенных условий.

Следует заметить, что в соответствии с ГК РФ переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации.

Строгое соблюдение норм закона при заключении договоров, надлежащее оформление документов поможет избежать приостановления (отказа) в государственной регистрации прав.