

Договор купли-продажи здания





- Согласно договора купли-продажи здания (сооружения) Продавец обязуется передать в собственность здание (сооружение) Покупателю, а Покупатель обязуется принять это здание (сооружение) и уплатить за него определенную денежную сумму.

- Стороной в договоре купли-продажи здания (сооружения) - продавцом и покупателем - могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица или государство. Однако возможность их участия в отдельных видах купли-продажи нежилых помещений может быть ограничена как природой самого договора, так и особенностями правового положения субъекта (речь идет, прежде всего, о купле-продаже нежилых объектов государственной или муниципальной собственности).





Цена договора купли-продажи здания (сооружения) обязательно указывается в рублях. Следует учесть, что цена - существенное условие договоров данного вида.

Цена может указываться как на все здания (сооружения), так и на единицу площади. В последнем случае цена договора рассчитывается, исходя из площади передаваемого здания (сооружения). Цена здания (сооружения) по договору купли-продажи не связана с балансовой или инвентаризационной оценкой, которая необходима в целях налогообложения.

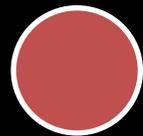




Требования к форме договора купли-продажи здания (сооружения), как и, в общем, продажи недвижимости, сводятся к тому, что такой договор должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст.550 ГК РФ). В отличие от общих правил, регламентирующих последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, нарушение требований, предъявляемых к форме договора продажи недвижимости, влечет его недействительность.



Кроме обязательной письменной формы Гражданским кодексом РФ предусмотрена обязательная регистрация перехода прав по договору купли-продажи зданий и сооружений. Нужно обратить внимание на то, что государственной регистрации подлежит не сам договор продажи зданий и сооружений, а переход права собственности на здание (сооружение) по такому договору от продавца к покупателю (ст.551 ГК РФ).





В связи с этим важно отметить, что договор купли-продажи зданий (сооружений) считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности.



- Таким образом, для сторон договор вступает в силу с момента его подписания. Роль же государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю заключается в том, что только после такой регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц. Это относится и к тем случаям, когда стороны (продавец и покупатель) исполнили свои обязанности по договору задолго до государственной регистрации. Поэтому, до государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объект недвижимости он не вправе совершать сделки по его отчуждению.

- 
- Факт передачи здания (сооружения) продавцом и факт принятия его покупателем может быть отражен как в передаточном акте, который подписывается сторонами договора, так и в каком-либо документе о передаче.



ДОКУМЕНТ

Договор купли-продажи
зданий и сооружений
содержит сопутствующие
документы:

акт приема-передачи
недвижимости;

дополнительное
соглашение;

протокол разногласий;

протокол согласования
разногласий.

Благодарю за внимание

