



По договору купли-продажи жилого помещения продавец передает покупателю жилое помещение в собственность, а покупатель обязуется принять и оплатить его (ч. 1 ст. 549 ГК). Договор продажи жилого помещения должен пройти государственную регистрацию и считается заключенным с момента такой регистрации (ст. 223 ГК РФ).

Для заключения договора купли-продажи сторонам необходимо подписать единый письменный документ - договор, который будет содержать все условия, на которых совершается сделка.

В частности, договор купли-продажи жилого помещения в обязательном порядке должен содержать следующие сведения:

- 1) сведения о предмете договора, позволяющие четко идентифицировать, какое жилое помещение продается. Как правило, это сведения о номере квартире, номере дома, улице и городе, в котором продается помещение. Также указывается общая и жилая площадь квартиры (дома, комнаты) и прилагается ее план (который становится неотъемлемой частью договора);
- 2) цену договора. Договор в обязательном порядке должен предусматривать указание на стоимость продаваемого помещения. Установить цену можно двумя способами: либо указать твердую сумму, которую необходимо уплатить за жилье (например, «Цена настоящего договора составляет 1200000» (один миллион двести тысяч рублей), либо указать ставку стоимости за 1 квадратный метр;
- 3) сведения о лицах, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением (например, по условиям договора коммерческого найма). Указанные сведения должны содержать перечень таких лиц и принадлежащие им права.

Если договор продажи жилого помещения не содержит какого-либо из перечисленных выше условий, он признается ничтожным и не подлежащим исполнению.

В отличие от договора купли-продажи нежилых помещений, требующего регистрации только перехода права собственности,

договор купли-продажи жилья должен быть зарегистрирован

. Пока факт регистрации не состоялся, не состоялась и сама сделка.

В чем суть этого? В некоторых случаях момент передачи права собственности по времени отстранен от момента заключения договора купли-продажи.

Например, такое может произойти, если по договору право собственности будет передано только после полной оплаты проданного жилья, а оплата производится равными долями в течение полугода.

Если же с таким условием заключен договор продажи жилья, обратиться за регистрацией потребуется дважды: впервые по заключению договора и потом, когда необходимо будет зарегистрировать переход права собственности.

Важный этап при продаже жилого помещения

- его передача новому собственнику. Желательно, чтобы срок передачи был четко прописан в договоре. В этом случае за задержку переезда на виновную сторону могут быть наложены финансовые санкции (либо предусмотренные договором, если договор содержит нормы об ответственности, либо предусмотренные законом).

При передаче имущества по договору обязательно должен быть составлен приемопередаточный акт (

в письменной форме

). Пока такой акт не подписан, обязательство продавца по передаче имущества не считается исполненной, даже если ключи фактически переданы. Исключение составляют случаи, когда одна из сторон уклоняется от подписания акта. В этом случае нарушающей договор признается сторона, уклоняющаяся от подписания.

Срок исковой давности – 3 года.

Достаточно часто случается так, что покупатель по собственному неведению купил

жилое помещение, не соответствующее его желаниям, представлениям о нем, а иногда и условиям договора.

Как правило, стандартный договор купли-продажи содержит условие, согласно которому продавец обязан передать жилое помещение, соответствующее требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Таким образом, обращаться в суд за защитой нарушенных прав обманутый покупатель сможет, только если докажет, что изъяны жилья настолько велики, что оно (помещение) не может быть признано жилым. Как правило, доказать это очень проблематично.

Тем более что большинство продаваемых помещений требованиям законодательства все-таки соответствуют. Не соответствуют они желаниям покупателя. Для того, чтобы не попасть в ситуацию, когда солнечная сторона вдруг оказывается теневой и стояк на кухне требует срочного ремонта, а вернуть квартиру бывшему владельцу и получить обратно деньги невозможно, можно указать все требования, предъявляемые к жилому помещению в договоре. Если продавец подпишется под условием, согласно которому он обязуется передать жилое помещение, оборудованное новой сантехникой, с пластиковыми окнами, железной дверью и т.д., то можно не беспокоиться, что при переезде старый хозяин все это заберет с собой (по крайней мере, в суде можно будет потребовать расторжения договора, либо уменьшения цены).

Отдельный случай, когда предполагаемого покупателя заведомо вводят в заблуждение относительно качества продаваемого жилья. К примеру, купленные летом квартиры с косметическим ремонтом ближе к зиме могут оказаться промерзающими помещениями с грибком на стенах и потолке. Если новым хозяевам удастся доказать, что старый владелец специально накануне сделки побелил потолок и поклеил обои, чтобы скрыть недостатки квартиры, возможно, удастся признать сделку недействительной. Однако старый собственник может отстаивать свою точку зрения, в том числе, что он не знал,

что квартира имеет такие недостатки (например, если он сам недолго ею пользовался - либо купил ее той же весной, либо она стояла пустующей).

***Примечание:** При копировании статьи обязательна установка прямой ссылки на сайт <http://pravo-rk.ru>