

Некоторые аспекты договора купли-продажи недвижимого имущества

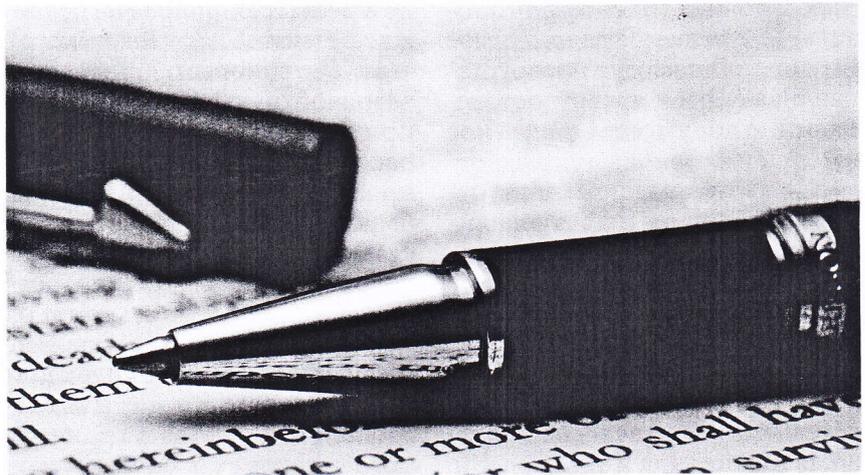
Юридическое агентство «VERITAS»

Купля-продажи – одно из наиболее распространенных действий, которое каждый из нас так или иначе совершает почти каждый день. Не важно, являетесь ли вы бизнесменом и хотите приобрести предприятие, покупаете ли недвижимость или решили приобрести машину, просто зашли в магазин за продуктами – в любом случае вам придется совершить куплю-продажу.

Как правило, в любых договорах есть нюансы и особенности. Сегодня предлагаем остановиться на договоре купли-продажи недвижимого имущества, обозначить некоторые его свойства и обратить внимание на то, что нужно знать при его заключении.

В соответствии со ст. 415 Гражданского кодекса Кыргызской Республики по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости порождает обязательство по возмездному отчуждению имуще-

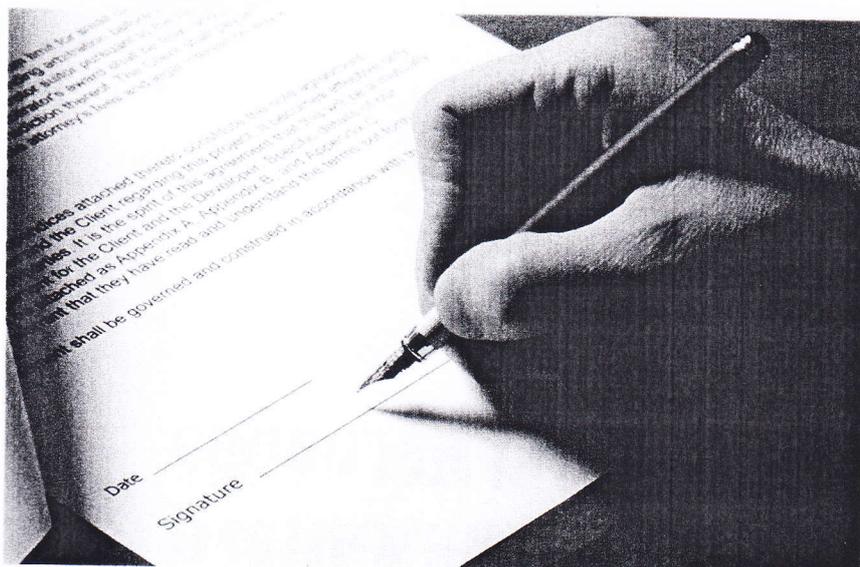


ства за денежное вознаграждение, что позволяет отделить его от других договоров.

Так, например, договор дарения предусматривает безвозмездное отчуждение имущества. В договоре мены в качестве встречного товара выступают не деньги, а другой товар. По договору аренды имущество передается не в собственность, а во временное владение и пользование. В отличие от договора купли-продажи, в договоре подряда предметом являются не сами вещи, а результаты деятельности подрядчика, имеющие вещественную форму.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимого имущества являются условия о предмете и цене.

Условие о предмете договора купли-продажи недвижимого имущества должно содержать данные, позволяющие определенно установить (идентифицировать) недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, т.е. данные, позволяющие определить инвентарный номер имущества, его расположение на соответствующем земельном участке или в составе другого недвижимого имущества, возможные границы



соседних (прилегающих к отчуждаемому имуществу) земельных участков. Отсутствие в договоре купли-продажи указанных сведений может привести к тому, что договор не сможет быть исполнен, так как в конечном счете не ясно, какое именно имущество подлежит передаче.

Установить (идентифицировать) отчуждаемое недвижимое имущество помогут правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на данное имущество.

К правоустанавливающим относятся документы, устанавливающие, передающие, ограничивающие или прекращающие право собственности и другие права на единицу недвижимого имущества (договор купли-продажи, договор дарения, свидетельство о праве на наследство, решение суда и т.д.).

К правоудостоверяющим относятся документы, подтверждающие право владения или поль-

зование имуществом (технический паспорт недвижимости и государственный акт о праве частной собственности (праве пользования) на земельный участок).

Данные документы проходят обязательную регистрацию в Управлении по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество (Госрегистр).

Иначе говоря, первое, с чем вам необходимо ознакомиться при выборе имущества, — это рассмотреть вопрос, имеет ли продавец право распоряжаться имуществом, и попросить представить подтверждающие правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на данное недвижимое имущество. В дальнейшем при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества в тексте самого договора также указывают данные документы.

Недвижимое имущество, являющееся предметом догово-

ра, должно быть способным к отчуждению, т.е. свободным от запрещения. Любое запрещение (ограничение, обременение, арест) прав на недвижимое имущество подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и ограничений.

Согласно ст. 1 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», под ограничением понимается ограничение прав на владение, распоряжение, пользование недвижимым имуществом, в том числе ограничение прав третьих лиц (т.е. аренда, залог, ипотека, сервитуты, обязательства по договору, решения суда об аресте имущества и другие установленные законодательством Кыргызской Республики права, ограничивающие права собственника или пользователя недвижимости).

Иными словами, под ограничением (запрещением, обременением) понимается наличие установленных законом запрещений, стесняющих правообладателя (собственника или пользователя) при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости. Следовательно, любое нарушение ограничений (запрещений, обременений) может повлечь негативные последствия. В соответствии со ст. 423 Гражданского кодекса Кыргызской Республики продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц.

Наличие ограничений (запрещений, обременений) препятствует свободной продаже недвижимого имущества. Так, например, если недвижимое имущество заложено, то его продажа осуществляется только с письменного согласия залогодержателя. Несоблюдение данного условия ведет к недействительности такого договора.

Важно также иметь в виду, что, помимо собственника, правом пользования жилым помещением (квартира, дом) обладают члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие совместно

Мудрые высказывания великих людей о жизни

Ребенок всегда способен преподать
взрослому три урока:
он весел безо всякой причины,
всегда чем-то занят и умеет любой ценой
добиваться желаемого.

Марк Твен



с ним. К членам семьи собственника жилого помещения относятся супруг (супруга), близкие родственники, проживающие совместно с ним, ведущие общее хозяйство и имеющие общий бюджет. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника, если ведут общее хозяйство, имеют общий бюджет и проживают совместно.

Согласно п. 4 ст. 19 Жилищного кодекса Кыргызской Республики, переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи или иными лицами, проживающими совместно с собственником, если иное не предусмотрено соглашением. Тем не менее на практике зачастую возникают споры, когда выясняется, что в приобретенном недвижимом жилом помещении остаются прописаны члены семьи (и не только) бывшего собственника. Как правило, данный вопрос может быть разрешен только в судебном порядке. В связи с этим, приобретая жилое помещение (квартиру или дом), следует попросить у продавца представить справку из Государственной регистрационной службы и убедиться, что все пользователи выписаны.

Кроме этого, при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества рекомендуется просить у продавца последние счета за коммунальные услуги, электричество, газ, телефон и т.д., так как по счетам может иметься задолженность, которую в итоге придется в последующем погашать покупателю.

Например, гражданин А. обратился в суд с иском к гражданину Б. о выселении. В обоснование иска он указал, что гражданин А. приобрел у гражданина С. земельный участок с жилым домом. Сразу же после заключения договора купли-продажи выяснилось, что данное имущество удерживают гражданин Б., а также еще несколько лиц – граждане В. и Г. Гражданин А. неоднократно просил освободить принадлежащий ему

земельный участок и жилой дом. По истечении четырех месяцев данный земельный участок и жилой дом так и не были освобождены. Гражданин А. обратился в суд с просьбой устранить препятствие в праве пользования земельным участком и жилым домом путем выселения граждан Б., В. и Г. Суд, руководствуясь в том числе п. 4 ст. 19 Жилищного кодекса Кыргызской Республики, удовлетворил требования гражданина А. и вынес решение о принудительном выселении из жилого дома граждан Б., В. и Г.

Теперь о цене. В соответствии со ст. 448 Гражданского кодекса Кыргызской Республики покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи.

Цена в договоре купли-продажи – это договорное условие сторон. На стоимость недвижимого имущества могут повлиять месторасположение или степень обустроенности (состояния) или права на земельный участок (частная собственность или аренда), на котором находится недвижимое имущество, или квадратура, а также другие условия.

Согласно ст. 393 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора и он заключен в установленной форме. Существенными условиями договора являются условия, которые названы в законодательстве как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Следовательно, стороны могут сами для себя определить круг существенных условий договора купли-продажи недвижимого имущества. Так, например, условие о передаче недвижимого имущества может считаться исполненным не после подписания передаточного акта, а после фактического вручения (передачу ключей продавцу, его вселения) либо после пере-

дачи денег. Это имеет большое значение, т.к. договор считается исполненным с момента исполнения обязательств по передаче.

Форма договора. Согласно ст. 416 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и не требует обязательного нотариального удостоверения. Несоблюдение требований о государственной регистрации сделки и прав, вытекающих из сделки, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а право – недействительным.

Заключить договор купли-продажи недвижимого имущества можно в Госрегистре по району нахождения недвижимого имущества. Если стороны – продавец и покупатель – пришли к согласию, что договор необходимо заверить нотариально, то в договор купли-продажи недвижимости удостоверяется у нотариуса также по району нахождения имущества и после этого представляется и регистрируется в Госрегистре.

Регистрация договора купли-продажи недвижимости в обоих случаях проводится в Госрегистре также по району нахождения недвижимости. Т.е., если дом или квартира расположены в Сокулукском районе, регистрировать договор необходимо в территориальном управлении Госрегистра, а не по месту жительства покупателя или продавца.

Важно отметить, что покупатель становится собственником недвижимого имущества не с момента заключения договора купли-продажи, а только после его регистрации в Госрегистре.

В заключение нам бы хотелось разобрать случай, который, возможно, поможет избежать некоторых проблем при совершении покупки недвижимого имущества.

К нам обратился клиент, который утверждал, что приобрел земельный участок, и представил документ – нотариально заверенное обязательство, что гражданин А. обязуется продать ему земельный участок. Срок пере-

дачи земельного участка в обязательстве не указан. В ходе изучения данного дела на основании данных из государственного реестра выяснилось, что собственником земельного участка зарегистрирована не гражданка А., которая представила вышеупомянутое обязательство, а другой гражданин. Клиент уверял, что часть денег за приобретенный земельный участок он уже отдал, но расписки об этом у него не было.

По нашему мнению, факт признания указанной сделки состоявшейся весьма спорный.

Во-первых, гражданка А. не является собственником земельного участка, значит, она не имеет права распоряжаться им. Сделка, совершенная от имени другого лица лицом, не уполномоченным на совершение сделки, является недействительной.

Для совершения сделки собственник может выдать доверенность и определить круг полномочий представляемого. Однако в рассматриваемом случае доверенность на распоряжение правами по земельному участку не была выдана.

Во-вторых, для придания юридической значимости указанному обязательству необходимо, чтобы оно было оформлено в форме предварительного договора купли-продажи земельного участка, который в свою очередь должен содержать все условия основного договора купли-продажи, т.е.: 1) предмет договора — точное описание продаваемого земельного участка, его номер, площадь и расположение; 2) цену, за которую участок продается; 3) срок, в который стороны обязуются

заключить основной договор купли-продажи. Предварительный договор должен быть зарегистрирован в Государственной регистрационной службе по месту нахождения земельного участка.

В-третьих, гражданка А. не имела оснований для получения денежных средств за продажу земельного участка, который ей не принадлежит. Следовательно, она совершила мошеннические действия.

Приведенный пример показывает, что несоблюдение требований закона при совершении купли-продажи недвижимости может привести к тому, что клиент потеряет деньги и останется без недвижимости.

Соблюдение указанных условий позволит снизить риск возникновения спорных и неправовых ситуаций.