Росреестр
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Владимирской области

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

# Управление Росреестра по Владимирской области разъясняет: существенные условия договора купли-продажи объектов недвижимости

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) по договору купли-продажи недвижимого имущества (договор) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Для договора обязательна письменная форма. Он должен быть составлен в виде одного документа, подписанного сторонами (статья 550 ГК РФ). Договор купли-продажи недвижимости может быть заключен в простой письменной форме, либо удостоверен у нотариуса.

В установленных законом случаях, нотариальная форма договора купли-продажи обязательна, однако не стоит забывать о праве сторон предусматривать нотариальное удостоверение сделки в любых других ситуациях, в том числе в целях обеспечения большей правовой защиты.

Совершение сделки предполагает составление документа, по которому стороны передают недвижимое имущество во владение, пользование и распоряжение от одного лица (продавца) к другому (покупателю) за оговоренную в договоре плату.

«В отличие от нотариальной формы договора, где законность соглашения и намерения сторон проверяет нотариус и несет за это полную имущественную ответственность, ответственность за последствия сделки в простой письменной форме полностью лежит на продавце и покупателе», - отмечает руководитель Управления Алексей Сарыгин.

Выбирая простую письменную форму договора, стоит обратить внимание на его существенные условия, так как договор купли-продажи недвижимого имущества считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимого имущества являются:

- предмет договора - данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору, в том числе данные о его расположении на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (статья 554 ГК РФ). В

договоре необходимо указать информацию об имуществе: кадастровый номер, адрес, площадь. Возможно включение и других сведений о недвижимости (в частности, указанные в выписке из Единого государственного реестра недвижимости);

- цена - условие о цене передаваемого объекта недвижимости (пункт 1 статьи 555 ГК РФ);

- существенные условия по закону или иным правовым актам применительно к договору купли-продажи - условия об обременениях, ограничениях, устанавливаемые в зависимости от вида (целевого назначения) продаваемого имущества. Например, при продаже жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, - перечень таких лиц. При этом необходимо указать, на каких именно правах они пользуются жилыми помещениями (пункт 1 статьи 558 ГК РФ). В случае продажи недвижимости в кредит с условием о рассрочке платежа необходимо указать не только цену объекта недвижимости, но и порядок, сроки и размеры платежей (пункт 1 статьи 489 ГК РФ);

- существенные условия, которые становятся такими по заявлению стороны договора. Если вы считаете нужным согласовать определенное условие в качестве существенного (например, состояние недвижимости, срок его передачи покупателю), это также следует отразить в договоре.

*Материал подготовлен Управлением Росреестра*
*по Владимирской области*

**Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26