



ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Рахматулин Алексей Валерьевич

магистрант

Волгоградский государственный университет, г. Волгоград

Аннотация. Недвижимость является одним из определяющих ценностей в наше время, переход которой четко регламентируется в законодательстве. В данной статье рассматриваются основные особенности договора купли-продажи недвижимости, которые важно знать при заключении договора.

Ключевые слова: договор купли-продажи, существенные условия договора, предмет договора, недвижимость, купля-продажа недвижимости, цена договора.

FEATURES OF A REAL ESTATE PURCHASE AND SALE AGREEMENT

Rakhmatulin Alexey Valerievich

master's student

Volgograd State University, Volgograd

Annotation. Real estate is one of the most important assets in our time, and its transfer is strictly regulated by law. This article discusses the key features of a real estate purchase and sale agreement that are important to know when concluding a contract.

Keywords: contract of sale, essential terms of the contract, subject of the contract, real estate, purchase and sale of real estate, price of the contract.

Договор купли продажи недвижимости в России имеет очень важное значение, так как является одним из определяющих гражданско-правовых договоров. Данный договор имеет особенности и существенные различия, которые важно отметить. Если мы рассмотрим юридически значимые особенности договора купли-продажи недвижимости от других гражданско-правовых договоров, то увидим, что данный договор имеет существенные особенности и принципиальные различия.

Договор купли-продажи - это важнейший и традиционнейший институт гражданского права. Его значение является значительным для современного договорного права; не только для российского права, но и практически для всех правовых систем¹.

Основными особенностями договора купли-продажи будут следующие:

¹ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве: монография. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Норма, Инфра-М, 2013. - 496 с.



1. Государственная регистрация перехода права собственности, которая является обязательной и по законодательству регламентированной для любых сделок с недвижимостью. Данная особенность является основной, так как сам договор не подлежит государственной регистрации с 2013 года, так как данное обязательство законодательно было отменено. Однако переход права собственности от продавца недвижимости к покупателю регистрируется в Росреестре. Договор купли-продажи жилого помещения не требует государственной регистрации, если он заключен после 01 марта 2013². Однако, переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации. Стоит также отметить то, что право собственности у покупателя возникает с момента такой регистрации, а не с момента подписания самого договора и не с момента передачи ключей. До регистрации покупатель не является собственником имущества.

Если мы рассмотрим существенные условия договора купли-продажи недвижимости, то увидим следующие существенные условия, которые определяют правовую природу договора:

1. Предмет договора. В данном случае предметом договора является само недвижимое имущество. При составлении договора купли-продажи недвижимости обязательно указывать данные, которые позволят точно определить какой именно объект недвижимости продается. Выписка из ЕГРН служит актуальным источником для подтверждения права собственности за продавцом недвижимости, а также в ней указаны основные данные для определения недвижимости.

2. Цена недвижимости. В договоре купли-продажи недвижимости цена должна быть четко определена в договоре, так как это важно для расчета налогов и государственной пошлины при регистрации недвижимости.

Еще важно при совершении сделки проверить то, что у недвижимого имущества нет обременений, если только данные обременения не будут обговорены в договоре и вторая сторона не будет с ними согласна. Нарушение данного условия дает покупателю недвижимости право на снижение цены по договору или расторжения договора купли-продажи недвижимости.

Также важно отметить, что при продаже недвижимости существует определенный статус продавцов и покупателем. К примеру, если недвижимость была приобретена в браке, то необходимо нотариально заверенное согласие второго супруга на продажу недвижимости. Если собственником недвижимости является несовершеннолетнее лицо, то продажа данного имущества требует разрешение органов опеки и попечительства. Если же собственником недвижимости является юридическое лицо, то необходимо решение общего собрания участников или единственного участника общества о продаже данной недвижимости.

² Мирончева Е. Ю. Особенности заключения договора купли-продажи недвижимости // Вестник науки. 2022. №11 (56). (дата обращения: 09.01.2026).



Статья 555 Гражданского Кодекса указывает: «договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются».

Также стоит отметить, что к недвижимости также будут применяться условия о качестве товара. Особенностью тут выступает невозможность возвратить недвижимость ненадлежащего качества, ведь каждый объект недвижимости уникален. В данном случае возникает невозможность использовать право замены.

Договор купли-продажи является достаточно сложной сделкой, где документарная подготовка и проверка является важнейшим этапом для заключения, так же в тексте договора важно предусмотреть основные моменты, по которым могут возникнуть разночтения из-за правовых пробелов в законодательстве. Если рассматривать важные шаги, которые важно осуществить при заключении договора купли-продажи, то к ним будут относиться проверка актуальной выписки из ЕГРН, именно в выписке можно проверить право собственности, а также увидеть наличие или отсутствие обременений, также важно прописывать в договоре порядок расчетов и передачи объекта, также риск случайной гибели. Если рассматриваются сложные случаи, когда у недвижимости несколько собственников или несовершеннолетний собственник, то при заключении договора лучше обратиться к нотариусу для нотариального удостоверения совершенной сделки.

Список литературы:

1. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве: монография. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Норма, Инфра-М, 2013. - 496 с.
2. МIRONЧЕВА Е. Ю. Особенности заключения договора купли-продажи недвижимости // Вестник науки. 2022. №11 (56). (дата обращения: 09.01.2026).