

Росреестр разъясняет: особенности сделки по купле-продаже квартиры

В рубрике «Росреестр разъясняет» расскажем об особенностях договора купли-продажи жилых помещений и необходимых требованиях.

При заключении договора купли-продажи продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество. Договор заключается в письменной форме и в нем указываются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (иначе условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным).

Существенным условием купли-продажи квартиры является цена договора. Условие о цене квартиры в обязательном порядке должно быть согласовано сторонами. (при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене квартиры договор о ее продаже считается незаключенным).

Передача квартиры при ее продаже может осуществляться как по подписываемому сторонами акту приема-передачи, так и без составления передаточного акта, по договору купли-продажи.

Существенным условием договора продажи квартиры, в которой проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

По общему правилу договор не подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Однако, к договору купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение применяются иные правила. Так, согласно статье 42 Закона «О государственной регистрации недвижимости» договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности подлежит обязательному нотариальному удостоверению, исключение составляют договоры, заключаемые всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке одновременно.

При продаже доли квартиры важно учитывать размер доли, который не должен составлять менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения, так называемые «микродоли».

С 1 сентября 2022 были внесены изменения в статью 30 Жилищного кодекса РФ, согласно которым установлен запрет собственнику жилого помещения совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из сособственников, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого сособственника.

Сделки, заключенные после 1 сентября 2022 года с нарушением этого правила, являются ничтожными.

- Однако, есть исключения из этого правила, если жилое помещение приобретается за счет средств материнского (семейного) капитала, либо, когда продавцу уже принадлежит такая «микродоля» и получена она по наследству или в порядке приватизации, - отмечает Сергей Булатов, эксперт в сфере недвижимости, индивидуальный предприниматель.

Договор купли-продажи не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента подписания. Государственной регистрации подлежит переход права собственности от продавца к покупателю. Право собственности у покупателя возникнет только с момента государственной регистрации его права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #ЗабайкальскийРосреестр #Росреестр75 #Имущество #РегистрацияПрав #РосреестрРазъясняет