

О действиях с недвижимым имуществом

Рано или поздно каждый человек сталкивается с ситуацией, когда необходимо продать или купить недвижимое имущество. Что нужно знать и на что обращать внимание при заключении сделки? Какие «подводные камни» могут встретиться на вашем пути? Как минимизировать риски? Об этом пойдет речь в следующем цикле публикаций. Любой договор отчуждения недвижимости имеет как минимум две стороны сделки (продавец и покупатель, даритель и одаряемый), при этом на каждой стороне может выступать множественность лиц (например, бабушка и дедушка дарят квартиру внуку или один человек продает квартиру нескольким покупателям). Стороной договора может быть также юридическое лицо: ООО, Муниципальное образование, Некоммерческая организация и т.д. Закон говорит о том, что при заключении сделки стороны должны договориться по всем существенным условиям, каковыми являются

- стороны сделки (участники сделки);
- предмет сделки (объект недвижимого имущества, который отчуждается);
- цена сделки, условия оплаты (если это купля-продажа, мена);
- иные условия (права третьих лиц, наличие залога, передача имущества и т.д.)

При отсутствии в договоре каких-либо из перечисленных сведений (либо указание этих сведений ненадлежащим образом или неверных сведений) условия договора будут считаться несогласованными, а договор незаключенным. Кроме этого, многие виды договоров сейчас подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Переход права по любому договору подлежит обязательной государственной регистрации.