



ТЕМА

**«ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ.
ПРОДАЖА ПРЕДПРИЯТИЯ»**



УЧЕБНЫЕ ВОПРОСЫ

- Продажа недвижимости
- Продажа предприятия



ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА



- **Артабаева Л. С. Договор продажи предприятия как имущественного комплекса: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2007**
- **Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. М.: СТАТУТ, 2001**
- **Гришаев С. П. Возможно ли расторжение договора купли-продажи недвижимости // Законы России. 2008. № 2**
- **Данилочкина Т.В. Предприятие как предмет отдельных гражданско-правовых сделок // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 7 / Под ред. О.Ю.Шилохвоста. - М., НОРМА. 2003**
- **Ем В. С. Договор продажи недвижимости: Научно-практический комментарий действующего законодательства // Законодательство. 2005. № 10**
- **Жариков В.В. Особенности правового режима предприятия и отдельных видов имущества, входящих в его состав // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 7 / Под ред. О.Ю. Шилохвоста. - М. НОРМА. 2003**
- **Ильченко А. Л. Защита прав продавца при купле-продаже недвижимости // Юрист. 2004. № 6**
- **Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

- Договором продажи недвижимого имущества называется договор, по которому **продавец** обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру и другое недвижимое имущество, а **покупатель** обязуется принять это имущество и оплатить его (ст. 549 ГК)



НПА, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

- **§7 главы 30 ГК;**
- в части, не урегулированной ими
– **общие положения о купле-продаже**
- **ИНСТРУКЦИЯ
О ПОРЯДКЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ДОГОВОРОВ
КУПЛИ-ПРОДАЖИ И ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (в ред. Приказов Минюста РФ
от 19.11.2003 N 295, от 24.12.2004 N 199)**



ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА

- **КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ**
- **ВЗАИМНЫЙ**
- **ВОЗМЕЗДНЫЙ**



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ



ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- **недвижимое имущество** (*Ем В.С., Валявина Е.Ю., Гришаев С.П. и др.*)
- **2 рода объектов: во-1**, продаваемое недвижимое имущество; **во-2**, действия сторон по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества. **В тех случаях**, когда продается здание, сооружение, или иной объект, неразрывно связанный с землей и который невозможно переместить без ущерба его назначению и **продавец является собственником земельного участка**, предмет договора включает в себя и **объект 3 рода: права на земельный участок, передаваемые покупателю вместе с объектом недвижимости** (*Витрянский В.В.*)





- В договоре продажи недвижимости **должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе** данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (**например**, адрес, назначение, год постройки, площадь, этажность и др.)
- **Если договор таких данных не содержит,** условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а **договор не считается заключенным** (ст.554 ГК)

ЦЕНА ДОГОВОРА



- **СУЩЕСТВЕННОЕ УСЛОВИЕ**
- **Если недвижимое имущество находится на земельном участке, цена на него включает и цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.**
- *Иное может быть предусмотрено законом или договором (п.2 ст.555 ГК)*

ФОРМА ДОГОВОРА

- **Заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами**
- **Несоблюдение формы д. продажи недвижимости влечет его недействительность**



ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ (ст.551 ГК)

- Порядок гос. регистрации перехода права собственности на недвижимость регулируется ФЗ *«О гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»* от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ



СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

**ПРОДАВЕЦ
обязан
передать
недвижимость**



**Передающий
акт**



**ПОКУПАТЕЛЬ
обязан
принять
недвижимость**

**ОБЯЗАННОСТЬ зарегистрировать переход права
собственности на недвижимое имущество**

Покупателю одновременно с передачей права собственности на здание, сооружение и др. недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования



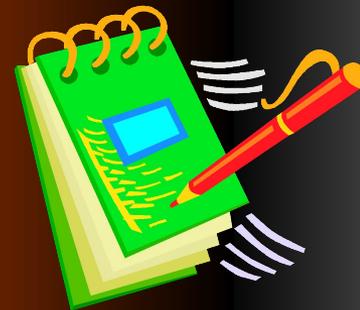
ОСОБЕННОСТИ ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

- Жилое помещение: жилой дом, квартира, часть жилого дома, часть квартиры
- Существенное условие договора - перечень лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования им после приобретения жилого помещения покупателем; а также указание прав этих лиц на пользование продаваемым жилым помещением
- (п.1 ст.558 ГК)
- Другая отличительная черта – необходимость регистрации договора продажи жилого помещения. Договор продажи жилого помещения считается заключенным с момента такой регистрации (п.2 ст.558 ГК)



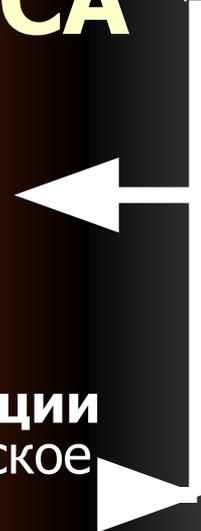
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ

- Договором продажи предприятия называется договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя *предприятие в целом как имущественный комплекс*, а покупатель – принять его и оплатить обусловленную цену (ст.559 ГК)



СОСТАВ ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

- Все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги
- **Исключительные права на средства индивидуализации предприятия, продукции, работ или услуг** (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания и др. исключительные права), *если иное не предусмотрено договором*
- **Права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю**



НПА, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ДОГОВОР ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ

- § 8 главы 30 ГК;
- правила, регулирующие договор продажи недвижимости (нормы § 7 главы 30 ГК), если отношения не урегулированы § 8 главы 30 ГК;
- при их недостаточности – **общие положения о купле-продаже**



ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА

- **КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ**
- **ВОЗМЕЗДНЫЙ**
- **ВЗАИМНЫЙ**



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

**ГРАЖДАНЕ-ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ,
КОММЕРЧЕСКИЕ ЮР. ЛИЦА**



ФОРМА И ГОС. РЕГИСТРЦИЯ ДОГОВОРА



- **Заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему акта инвентаризации; бухгалтерского баланса; заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия; перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием в нем кредиторов, характера, размера и сроков их требований**
- **Несоблюдение формы договора влечет его недействительность (п. 2 ст. 560 ГК)**
- **Данный договор подлежит гос. регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 3 ст. 560 ГК)**

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

- Одна из сторон (ГК не конкретизирует продавец или покупатель) обязана до передачи предприятия покупателю направить письменное уведомление кредиторам
- Главная ОБЯЗАННОСТЬ ПРОДАВЦА— подготовка и передача предприятия





- Передача предприятия осуществляется **по передаточному акту**
- **Со дня подписания передаточного акта обеими сторонами предприятие считается переданным покупателю**
- Однако **право собственности на предприятие** переходит к покупателю только с момента **гос. регистрации этого права** (п.1 ст.564 ГК)



- **ПОКУПАТЕЛЬ обязан** принять и оплатить предприятие