АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АКАДЕМИЧЕСКОЕ

Общество с ограниченной ответственностью
«Академическое»
УНП 192703992 г. Минск, ул. М.Богдановича, д. 153Б, офис 16, пом. 208
тел. + 375 17 388 03 30

р/с BY05OLMP30120005875440000933 в ОАО «Белгазпромбанк»
г. Минск, ул. М. Богдановича, 116
ЦБУ 706, код OLMPBY2X
Лицензия Министерства юстиции Республики Беларусь №02240/327 от 24.02.2017г.

Консультация к договору №_____от_____по порядку осуществления сделки купли-продажи объекта недвижимости

По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя объект недвижимого имущества (земельный участок, капитальное строение (здание, сооружение), квартиру и т.д.), а покупатель обязуется оплатить такое имущество.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Договор купли-продажи недвижимости должен быть удостоверен нотариусом или государственным регистратором, а также подлежит государственной регистрации. Заключенным договор купли-продажи недвижимости считается с момента государственной регистрации.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

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 (адрес, кадастровый либо инвентарный номер). При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этой недвижимости. Цена объекта недвижимости в договоре должна быть выражена в белорусских рублях. В договоре может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В этом случае подлежащая оплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законодательством или соглашением сторон.

Условия об оплате в договоре купли-продажи недвижимого имущества могут предусматривать осуществление расчета до подписания договора, после подписания и смешанную форму. В случаях, когда сумма оплаты полностью или частично происходит после подписания договора право собственности на объект недвижимости, как правило, сохраняется за продавцом до осуществления полного расчета покупателем. Договор может предусматривать условие о переходе права собственности до осуществления полного расчета с установлением права залога у продавца.

Для продажи объекта недвижимого имущества требуется получение согласия всех совершеннолетних сособственников, право собственности которых отдельно не оформлено (супруга, участников приватизации), а также членов семьи собственника, зарегистрированных по месту жительства в отчуждаемом объекте недвижимости. В случае, если сособственником является несовершеннолетний, договор за него может быть подписан законным представителем с согласия органа опеки и попечительства.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. В частности, роль передаточного акта может исполнять договор купли-продажи.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять имущество.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

В случае выявления покупателем недостатков имущества, которые не были говорены продавцом,

покупатель, после передачи имущества вправе по своему выбору потребовать от продавца:

1) соразмерного уменьшения покупной цены;

2) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за недвижимость денежной суммы;

Директор А.Н.Посканная

Ознакомлен _____/_____

Подпись ФИО