



«Правовая пятидневка» от Росреестра Марий Эл: предмет договора как его существенное условие

В 3 день «Правовой пятидневки» Росреестр Марий Эл расскажет об основных положениях о заключении договора.

Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем его существенным условиям.

Одним из самых основных и важных существенных условий любого договора, связанного с недвижимостью, является его предмет.

В сделках с недвижимостью предметом договора всегда выступает какое-либо индивидуально определенное недвижимое имущество (дом, квартира, нежилое здание, помещение, земельный участок или сооружение).

Для согласования предмета договора необходимо максимально точно описать недвижимое имущество, в отношении которого заключается договор. Стандартного перечня сведений, которые необходимо указать в договоре, не существует. На практике в отношении объекта недвижимого имущества в договоре указываются его наименование, назначение (жилое, нежилое и т.п.), площадь или иная характеристика, кадастровый номер, адрес, расположение на этаже (если он имеется).

В договоре купли-продажи здания или сооружения дополнительно указываются сведения о его расположении на соответствующем земельном участке.

Следует помнить, что предметом договора купли-продажи земельного участка могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет. При этом Росреестр Марий Эл рекомендует проводить их межевание. В таких договорах необходимо указывать еще и категорию земель.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих на праве собственности одному лицу, проводится только вместе с земельным участком. Это означает, что предметом такого договора должно быть не только здание или сооружение, но и земельный участок, на котором оно расположено.

Серьезные требования предъявляются к описанию предмета в договоре участия в долевом строительстве. К такому договору должен обязательно прилагаться подробный план объекта долевого строительства. Кроме описания самого объекта (назначение, площадь, этаж, количество и площадь комнат для жилого помещения, условный номер), в договоре должны быть указаны детальные сведения о многоквартирном доме или ином объекте недвижимости, в котором расположен объект долевого строительства.

В договоре ипотеки необходимо дополнительно указывать право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, дату и номер регистрации права в ЕГРН.

Если условие о предмете договора его сторонами не согласовано, такой договор является не заключенным.

#РосреестрМарийЭл #ПравоваяПятидневка #РосреестрРазъясняет

Управление Росреестра по РМЭ в социальных сетях:

[Официальный сайт Росреестра](#)

[Росреестр 12 в ВК](#)

[Росреестр 12 в Одноклассниках](#)

[Росреестр 12 в Телеграмм](#)