

ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
2017 год

Гражданский кодекс Российской Федерации - часть 2. Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ
(текст по состоянию на 19.03.2017 г.)

Глава 30. КУПЛЯ-ПРОДАЖА
§ 7. Продажа недвижимости

Статья 549. Договор продажи недвижимости

1. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).
2. Правила, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (статьи 559 - 566).

Статья 550. Форма договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Статья 551. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

1. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.
2. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.
3. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости

1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.
 2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.
 3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.
- При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Статья 553. Утратила силу. - Федеральный закон от 26.06.2007 г. № 118-ФЗ.

Статья 554. Определение предмета в договоре продажи недвижимости

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.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Статья 555. Цена в договоре продажи недвижимости

1. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

2. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

3. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Статья 556. Передача недвижимости

1. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

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 - обязанности принять имущество.

2. 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.

Статья 557. Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила [статьи 475](#) настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Статья 558. Особенности продажи жилых помещений

1. Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых 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.

2. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. Особенности купли и продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, определяются законом.

Оглавление:

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
Статьи 1-7: Основные начала гражданского законодательства. Отношения, регулируемые гражданским законодательством. Действие гражданского законодательства во времени. Обычай. Применение гражданского законодательства по аналогии	Стр. 1 перейти
Статьи 8-16: Возникновение гражданских прав и обязанностей. Осуществление и способы защиты гражданских прав. Судебная защита гражданских прав. Самозащита гражданских прав. Возмещение убытков. Государ. регистрация прав на имущество.	Стр. 2 перейти
ФИЗИЧЕСКИЕ И ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА	
Статьи 17-30: Граждане (физические лица). Правоспособность и дееспособность физических лиц. Имя и место жительства гражданина. Предпринимательская деятельность и имущественная ответственность гражданина. Банкротство граждан.	Стр. 3 перейти
Статьи 31-41: Опекa, попечительство. Распоряжение имуществом подопечного. Доверительное управление имуществом подопечного. Прекращение опеки и попечительства. Патронаж над совершеннолетними дееспособными гражданами.	Стр. 4 перейти
Статьи 42-47: Признание гражданина безвестно отсутствующим. Последствия. Отмена решения о признании гражданина безвестно отсутствующим. Объявление гражданина умершим. Последствия явки гражданина, объявленного умершим.	Стр. 5 перейти
Статьи 48-56: Юридические лица. Основные положения. Учреждение и государств. регистрация юридических лиц. Учредительные документы юридических лиц. Представительства и филиалы юридического лица. Ответственность юридич. лица.	Стр. 6 перейти
Статьи 57-60.2: Реорганизация юридического лица. Правопреемство при реорганизации юридического лица. Передаточный акт. Гарантии прав кредиторов реорганизуемого юр. лица. Признание реорганизации корпорации несостоявшейся.	Стр. 7 перейти
Статьи 61-65: Ликвидация юридического лица. Удовлетворение требований кредиторов ликвидируемого юридического лица. Защита прав кредиторов. Прекращение недействующего юр. лица. Несостоятельность (банкротство) юридического лица.	Стр. 8 перейти
Статьи 65.1-65.3: Корпоративные и унитарные юридические лица. Корпорации. Права и обязанности участников корпорации. Управление в корпорации.	Стр. 9 перейти
Статьи 66-68: Основные положения о хозяйственных товариществах и обществах. Основные положения об уставном капитале хозяйственного общества. Публичные и непубличные общества. Корпоративный договор. Дочернее хозяйственное общество	Стр. 10 перейти
Статьи 69-81: Полное товарищество. Учредительный договор. Управление в полном товариществе. Обязанности участников полного товарищества. Распределение прибыли и убытков. Ответственность участников полного товарищества.	Стр. 11 перейти
Статьи 82-86.1: Товарищество на вере. Учредительный договор. Управление в товариществе на вере и ведение его дел. Права и обязанности вкладчика товарищества. Ликвидация товарищества на вере. Крестьянское (фермерское) хозяйство	Стр. 12 перейти
Статьи 87-94: Общество с ограниченной ответственностью. Создание общества.	Стр. 13

Уставный капитал общества. Реорганизация и ликвидация общества. Переход доли в уставном капитале к другому лицу. Выход участника общества из общества.	перейти
Статьи 96-104: Акционерное общество. Уставный капитал акционерного общества. Увеличение/уменьшение уставного капитала. Ограничения на выпуск ценных бумаг и выплату дивидендов АО. Реорганизация и ликвидация акционерного общества.	Стр. 14 перейти
Статьи 106-114: Производственный кооператив. Имущество производственного кооператива. Особенности управления в производственном кооперативе. Основные положения о государственном и муниципальном унитарном предприятии.	Стр. 15 перейти
Статьи 123.1-123.16: Некоммерческие корпоративные организации. Потребительский кооператив. Общественные организации и движения. Ассоциации и союзы. Казачье общество. Адвокатские палаты. Нотариальные палаты.	Стр. 16 перейти
Статьи 124-127: Некоммерческие унитарные организации. Фонды. Учреждения. Автономные некоммерческие организации. Религиозные организации. Порядок участия субъектов Российской Федерации в гражданских правоотношениях.	Стр. 17 перейти
ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ	
Статьи 128-141: Объекты гражданских прав. Недвижимые и движимые вещи. Гос.регистрация недвижимости. Неделимые вещи. Сложные вещи. Главная вещь и принадлежность. Плоды, продукция, доходы. Деньги (валюта). Валютные ценности	Стр. 18 перейти
Статьи 142-149: Ценные бумаги. Виды ценных бумаг. Документарные, бездокументарные ценные бумаги. Исполнение по ценной бумаге. Переход прав, удостоверенных ценными бумагами.	Стр. 19 перейти
Статьи 150-152: Нематериальные блага, их защита. Компенсация морального вреда. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана изображения гражданина. Охрана частной жизни гражданина.	Стр. 20 перейти
СДЕЛКИ. РЕШЕНИЯ СОБРАНИЙ. ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО	
Статьи 153-165: Сделки. Понятие, виды и форма сделок. Сделки, совершенные под условием. Согласие на совершение сделки. Устные сделки. Письменная форма сделки. Сделки в простой письменной форме. Нотариальное удостоверение сделки.	Стр. 21 перейти
Статьи 166-181: Недействительность сделок. Оспоримые и ничтожные сделки. Положения о последствиях недействительности сделки. Недействительность мнимой и притворной сделок. Сроки исковой давности по недействительным сделкам.	Стр. 22 перейти
Статьи 181.1-181.5: Решения собраний. Основные положения. Принятие решения собрания. Недействительность решения собрания. Оспоримость решения собрания. Ничтожность решения собрания.	Стр. 23 перейти
Статьи 182-189: Представительство. Коммерческое представительство. Доверенность. Удостоверение доверенности. Срок доверенности. Передоверие. Прекращение доверенности. Безотзывная доверенность. Последствия прекращения доверенности.	Стр. 24 перейти
СРОКИ. ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ	
Статьи 190-208: Сроки. Исчисление сроков. Начало и окончание срока, определенного периодом времени. Исковая давность. Общий и специальные сроки исковой давности. Применение исковой давности. Начало течения срока исковой давности.	Стр. 25 перейти

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Статьи 209-217: Право собственности и другие вещные права. Содержание права собственности. Бремя содержания и риск случайной гибели имущества. Субъекты права собственности. Право собственности граждан и юридических лиц.	Стр. 26 перейти
Статьи 218-234: Приобретение права собственности. Основания приобретения прав собственности. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору. Передача вещи. Бесхозяйные вещи. Находка. Приобретательная давность	Стр. 27 перейти
Статьи 235-243: Прекращение права собственности. Основания прекращения права собственности. Отказ от права собственности. Обращение взыскания на имущество. Выкуп плохо содержимых культурных ценностей. Реквизиция. Конфискация.	Стр. 28 перейти
Статьи 244-259: Общая собственность. Понятие и основания возникновения общей собственности. Определение долей. Преимущественное право покупки. Обращение взыскания на долю в общем имуществе. Общая собственность супругов. Раздел.	Стр. 29 перейти
Статьи 260-287: Право собственности и другие вещные права на землю. Земельный участок как объект права собственности. Земельные участки общего пользования. Застройка участка. Сервитут. Обращение взыскания на земельный участок.	Стр. 30 перейти
Статьи 288-306: Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Защита права собственности и других прав. Истребование имущества из чужого незаконного владения. Расчеты при возврате имущества из незаконного владения.	Стр. 31 перейти
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ	
Статьи 307-317: Понятие обязательства. Стороны обязательства. Альтернативное и факультативное обязательство. Срок и место исполнения обязательства. Валюта денежных обязательств. Проценты по денежному обязательству.	Стр. 32 перейти
Статьи 318-328: Исполнение обязательств. Очередность погашения требований по денежному обязательству. Солидарные обязательства. Права кредитора при солидарной обязанности. Исполнение обязательства внесением долга в депозит.	Стр. 33 перейти
Статьи 329-342: Способы обеспечения исполнения обязательств. Неустойка. Форма соглашения о неустойке. Законная неустойка. Уменьшение неустойки. Залог. Основания возникновения залога. Залогодатель. Созалогодержатели. Предмет залога	Стр. 34 перейти
Статьи 343-349: Залог. Очередность удовлетворения требований залогодержателей. Содержание и сохранность заложенного имущества. Замена и восстановление предмета залога. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество.	Стр. 35 перейти
Статьи 350-356: Залог. Реализация заложенного имущества при обращении на него взыскания в судебном порядке. Досрочное исполнение обязательства, обеспеченного залогом. Прекращение залога. Передача прав и обязанностей по договору залога.	Стр. 36 перейти
Статьи 357-358: Отдельные виды залога. Залог товаров в обороте. Залог вещей в ломбарде. Залог обязательственных прав. Залог прав по договору банковского счета. Залог прав участников юр. лиц. Залог ценных бумаг. Залог исключительных прав.	Стр. 37 перейти
Статьи 359-367: Удержание вещи. Поручительство. Основания возникновения поручительства. Форма договора поручительства. Ответственность поручителя. Права поручителя, исполнившего обязательство. Прекращение поручительства.	Стр. 38 перейти

Статьи 368-381: Независимая гарантия. Отзыв и изменение независимой гарантии. Передача прав по независимой гарантии. Ответственность бенефициара. Пределы обязательства гаранта. Прекращение гарантии. Задаток. Обеспечительный платеж.	<u>Стр. 39</u> <u>перейти</u>
Статьи 382-392: Перемена лиц в обязательстве. Переход прав кредитора к другому лицу. Основания перехода прав кредитора к другому лицу. Условия уступки требования. Форма уступки требования. Перевод долга. Условия перевода долга.	<u>Стр. 40</u> <u>перейти</u>
Статьи 393-406: Ответственность за нарушение обязательств. Обязанность должника возместить убытки. Убытки и неустойка. Ответственность за неисполнение денежного обязательства. Вина кредитора. Просрочка должника и кредитора.	<u>Стр. 41</u> <u>перейти</u>
Статьи 407-419: Прекращение обязательств. Основания прекращения обязательств. Исполнение. Отступное. Прекращение обязательства зачетом, новацией. Прощение долга. Прекращение обязательства невозможностью исполнения.	<u>Стр. 42</u> <u>перейти</u>
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ	
Статьи 420-431: Понятие и условия договора. Свобода договора. Возмездный и безвозмездный договоры. Цена. Действие договора. Публичный договор. Предварительный договор. Толкование договора. Недействительность договора.	<u>Стр. 43</u> <u>перейти</u>
Статьи 432-449: Основные положения о заключении договора. Момент заключения договора. Форма договора. Переговоры о заключении договора. Место заключения договора. Заключение договора в обязательном порядке. Преддоговорные споры.	<u>Стр. 44</u> <u>перейти</u>
Статьи 450-453: Изменение и расторжение договора. Основания изменения и расторжения договора. Отказ от исполнения договора. Порядок изменения и расторжения договора. Последствия изменения и расторжения договора.	<u>Стр. 45</u> <u>перейти</u>
ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	
КУПЛЯ-ПРОДАЖА	
Статьи 454-468: Общие положения о купле-продаже. Договор купли-продажи. Условие договора о товаре. Обязанность продавца передать товар. Срок и момент передачи товара. Переход риска случайной гибели товара. Количество товара.	<u>Стр. 46</u> <u>перейти</u>
Статьи 469-482: Качество товара. Гарантийный срок. Срок годности товара. Проверка качества товара. Последствия передачи товара ненадлежащего качества. Недостатки товара, за которые отвечает продавец. Сроки обнаружения недостатков.	<u>Стр. 47</u> <u>перейти</u>
Статьи 483-491: Обязанность покупателя принять товар. Цена товара. Оплата товара. Предварительная оплата товара. Оплата товара в кредит и в рассрочку. Страхование товара. Сохранение права собственности на товар за продавцом.	<u>Стр. 48</u> <u>перейти</u>
Статьи 492-505: Розничная купля-продажа. Договор розничной продажи. Форма договора. Публичная оферта товара. Предоставление покупателю информации о товаре. Условие о доставке товара покупателю. Цена и оплата товара. Обмен товара	<u>Стр. 49</u> <u>перейти</u>
Статьи 506-524: Поставка товаров. Договор поставки. Периоды поставки товаров. Порядок поставки товара. Принятие товара покупателем. Расчет за поставленный товар. Тара и упаковка. Последствия поставки товаров ненадлежащего качества.	<u>Стр. 50</u> <u>перейти</u>
Статьи 525-534: Поставка товаров для государственных и муниципальных нужд. Основания поставки товаров. Порядок заключения государственного или	<u>Стр. 51</u> <u>перейти</u>

муниципального контракта. Оплата товара по договору поставки товаров.	
Статьи 535-548: Контрактация. Договор контрактации. Энергоснабжение. Заключение и продление договора энергоснабжения. Количество и качество энергии. Оплата энергии. Субабонент. Изменение и расторжение договора энергоснабжения.	Стр. 52 перейти
Статьи 549-558: Продажа недвижимости. Форма договора продажи недвижимости. Гос. регистрация права собственности на недвижимость. Цена в договоре продажи недвижимости. Передача недвижимости. Особенности продажи жилых помещений.	Стр. 53 перейти
Статьи 559-566: Продажа предприятия. Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия. Удостоверение состава продаваемого предприятия. Передача предприятия. Переход права собственности на предприятие.	Стр. 54 перейти
МЕНА. ДАРЕНИЕ	
Статьи 567-582: Мена. Договор мены. Цены и расходы по договору мены. Дарение. Договор дарения. Форма договора дарения. Запрещение и ограничения дарения. Отказ от исполнения договора дарения. Отмена дарения. Пожертвования.	Стр. 55 перейти

Здравствуйтесь, уважаемый посетитель сайта www.proekt-007.ru !

Создавая подборку нормативно-правовых актов (законы, постановления, правила и т.д.) и поддерживая ее в актуальном состоянии, путем своевременного внесения в официальные тексты принятых изменений и дополнений, мы хотели предоставить вам возможность самостоятельно получить ответы из первоисточника (текста закона) на все вопросы, которые могут у вас возникнуть при разрешении вашей конкретной ситуации.

Надеемся, что нам удалось помочь вам разобраться во всех возникших вопросах, не прибегая к помощи дорогостоящих юристов и адвокатов. Если это так, то мы рады, что вы сэкономили свое время и деньги.

Возможно, Вы захотите поблагодарить нас за предоставленную информацию и пожертвовать немного денежных средств на развитие нашего сайта. Это было бы очень кстати, т.к. доход от рекламы на сайте невелик и мы периодически испытываем финансовые затруднения.

У нас имеются электронные кошельки (счета) в двух электронных платежных системах “Яндекс-Деньги” и “Webmoney”, а также номер телефона, специально предназначенный для сбора пожертвований на развитие нашего сайта.

Мы будем Вам благодарны, если Вы сделаете перевод любой, необременительной для Вас денежной суммы любым удобным для Вас способом:

Номер телефона, используемый для сбора денежных средств (МТС): +7 9-888-98-82-30

Способы перевода денежных средств на наш номер телефона (пополнение баланса):

1. Пополнить баланс нашего телефона через платежный терминал (наличные, банковская карта).
2. Пополнить баланс нашего телефона в салонах связи МТС, Связной, Евросеть и т.д.
3. Перевести денежные средства с помощью СМС. Подробнее - [смотрите инфу по ссылке](#) .
4. Пополнить баланс нашего телефона через систему Сбербанк Онлайн или через платежный терминал Сбербанка (с банковской карты или наличными).

Номер кошелька (счета) в системе Яндекс-Деньги: 41001741916209

Способы перевода денежных средств на наш кошелек (счет) в системе Яндекс-Деньги:

1. Перевод внутри системы Яндекс-Деньги с вашего кошелька на наш кошелек.
2. Перевод денег с баланса Вашего мобильного телефона напрямую в наш кошелек. Практически на каждой странице нашего сайта в левом нижнем углу имеется блок кнопок "Поддержать". Самая нижняя кнопка откроет форму, с помощью которой вы сможете сделать денежный перевод с баланса своего мобильного телефона.
3. Перевод с любой карты Visa или MasterCard. В блоке кнопок "Поддержать" средняя кнопка откроет форму для перевода с Вашей банковской карты на наш кошелек.
4. Перевод через систему Сбербанк Онлайн. Если у Вас имеется банковская карта Сбербанка, то Вам доступен прямой перевод денежных средств с Вашей карты на наш кошелек.

Номера кошельков (счетов) в системе Webmoney: R394693512487 или Z367571434377

Способы перевода денежных средств на наш кошелек (счет) в системе Webmoney:

1. Перевод денежных средств внутри системы Webmoney с вашего кошелька на наш кошелек.
2. Пополнить кошелек R можно в любом платежном терминале (в меню терминала необходимо найти раздел - Электронные платежные системы). При вводе номера кошелька, буква R, как правило, не вводится (следуйте инструкции на терминале).

Независимо от того, какой способ перевода денежных средств Вы выбрали и какую сумму Вы нам перевели, Мы рады любой финансовой помощи с Вашей стороны и постараемся сделать наш сайт еще более интересным, информативным и полезным для Вас!

С уважением, Сергей Петров.