

Оформление сделок с недвижимостью

1. Введение
2. Договоры купли-продажи, мены, дарения
3. Аренда
4. Сделки с участием несовершеннолетних
5. Ипотечная сделка
6. Сделки с землей
7. Сделки по доверенности
8. Перепланировка и самозастрой
9. Покупка, раздел и выдел долей
10. Аванс и задаток
11. Сбор справок
12. Арест, обременение, запрет
13. Государственная регистрация
14. Передача денег
15. Недвижимость для неграждан РФ
16. Гаражи
17. Прописка, выписка

Сэкономьте до 1500 рублей
на консультации специалиста!



Семенистая
Татьяна

Эксперт с 20 летним опытом
работы в недвижимости

Татьяна Семенистая

**Оформление сделок
с недвижимостью**

«Мельников И.В.»

2016

Семенистая Т.

Оформление сделок с недвижимостью / Т. Семенистая —
«Мельников И.В.», 2016

Рынок недвижимости является самым молодым и самым активным рынком. Особенность его в том, что хоть раз в жизни в него вовлекается каждая семья. В данной книге освещены вопросы оформления сделок с недвижимостью, а также дан алгоритм действий при оформлении приватизации квартиры и выкупе земельного участка, узаконивания перепланировки в квартире и самовольно возведенного строения в домовладении, регистрация гаражей ихозпостроек, освещены вопросы постановки и снятия с регистрационного учета граждан (прописки и выписки). Текст построен в виде вопросов и ответов. В вопросах описаны типичные ситуации, которые встречаются в большинстве случаев. Ответы на вопросы даны подробные со ссылками на закон. В некоторых случаях дан пошаговый план действий, выполнив который можно с легкостью решить возникшую проблему. Прочитав данную книгу, вы сможете не только грамотно оформить сделку с недвижимостью, не прибегая к услугам риэлторов и юристов, но также сможете самостоятельно приватизировать свою квартиру и земельный участок, зарегистрировать право собственности на гараж и садовый дом, и многое другое. Это поможет вам сэкономить не только деньги, что ценно, но также время и нервы, что еще ценнее.

© Семенистая Т., 2016

© Мельников И.В., 2016

Содержание

Введение	5
Договоры купли-продажи, мены, дарения	6
Конец ознакомительного фрагмента.	11

Татьяна Семенистая

Оформление сделок с недвижимостью

Введение

Юридические вопросы, связанные с недвижимостью, всегда актуальны. Сделки в этой сфере имеют множество особенностей, регулируемых соответствующими разделами российского законодательства. Разобраться в них без помощи юриста – непростая задача для человека, впервые столкнувшегося с необходимостью купить, продать, сдать или снять квартиру, оформить перепланировку или снять самозастрой.

Не зная своих возможностей и юридических тонкостей, вы можете столкнуться с проблемами при заключении сделки или оформлении своего права собственности на недвижимое имущество. Однако будучи вооруженным знаниями и умелом применении законов вы всегда будете уверены в своих действиях и правах.

Предлагаемая книга поможет разобраться во всех нюансах сделок с недвижимостью, разъяснит сложные моменты законодательства с учетом последних изменений.

Книга полезна как гражданам, отстаивающим свои права, так и профессионалам рынка недвижимости.

Договоры купли-продажи, мены, дарения

Какие требования предъявляются к договору купли-продажи квартиры?

Договор купли-продажи – это договор, по которому одна сторона (Продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (Покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную сумму (цену). (Пункт 1 статьи 454 ГК РФ).

В договоре купли-продажи обязательно должны быть указаны:

- дата и место заключения договора (обычно совпадает с местом нахождения квартиры);
- описание того, кто является Продавцом, а кто Покупателем, с указанием паспортных данных;
- описание объекта продажи (количество комнат, общая и жилая площадь, этаж, адрес местонахождения объекта);
- сумма сделки, т. е. цена квартиры, за которую Продавец готов продать, а Покупатель купить квартиру;
- порядок расчетов (наличный или безналичный, с рассрочкой платежа или нет), если безналичный, то с указанием банка, номера счета Продавца, на который должны поступить деньги и дату их поступления; последствия, наступающие при непоступлении денег на счет Продавца до указанной даты;
- обязанности, возникающие у Покупателя с момента возникновения права собственности на квартиру;
- условие, при котором возникает право собственности на квартиру и др.

Подбираю квартиру для покупки. Какие документы подтверждают право собственности Продавца на квартиру? Какие документы я должен попросить у Продавца, чтобы проверить его право собственности?

Первое, что должен предоставить вам Продавец, – это документ, подтверждающий его право собственности на квартиру. Этим документом может быть:

- договор купли-продажи, если квартира была куплена,
- договор мены, если квартира была приобретена вследствие мены одной квартиры на другую,
- договор долевого участия в строительстве, если квартира была приобретена у строительной компании на первичном рынке;
- договор на передачу квартиры в частную собственность, если право на квартиру возникло вследствие приватизации;
- свидетельство о праве на наследство по закону или по завещанию, если Продавец унаследовал это имущество после смерти предыдущего собственника;
- договор дарения, если Продавец получил эту квартиру в дар, и не обязательно от близкого родственника.

Также документом, который подтверждает право собственности на продаваемую квартиру, может быть и

- договор ренты; и
- решение суда, в котором за Продавцом в судебном порядке признается право собственности на квартиру. Обращу внимание на то, что на решении суда должна стоять отметка о том, что оно вступило в законную силу.

Ордер и договор социального найма правоустанавливающими документами не являются.

Следующий документ, который вы должны попросить у Продавца, это свидетельство о государственной регистрации права. Этот документ подтверждает, что право собственности было зарегистрировано и внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижи-

мое имущество. В Свидетельстве указывается фамилия, имя, отчество собственника, адрес объекта, дата регистрации, и номер записи в Едином государственном реестре. Такой документ должен быть у всех Продавцов квартир, которые приобрели их после первого января 2000 года. Выдает такие свидетельства после регистрации права Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, ранее Учреждение Юстиции по государственной регистрации прав.

Почему с 2000 года? Потому что Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним был принят в 1997 году, а проводить такую регистрацию начали с 2000 года.

Если договор купли-продажи был оформлен до 2000 года, например в 1993-ем году, когда такого Закона даже в проекте не было, и Свидетельства о праве собственности у Продавца нет, внимательно посмотрите на договор. Раньше, до 2000 года, регистрацией договоров занималось БТИ. Покупатель, приобретя квартиру, шел в БТИ, и там его данные, как нового собственника, вносили в реестр, а на договоре ставили штамп, где указывали номер реестра и дату внесения записи, и ставили печать.

Конечно, с момента возникновения Федеральной регистрационной службы с Единым государственным реестром, такую регистрацию стали называть учетной, однако, для подтверждения права собственности на квартиру этого достаточно. В этом случае запись о регистрации права собственности Продавца будет внесена в Единый государственный реестр одновременно с регистрацией перехода этого права к Покупателю.

Но не на всех договорах, вернее не на всех видах договоров, оформленных до 2000 года, будет стоять штамп БТИ. Исключение – договор на передачу квартиры в частную собственность граждан (т. е. «договор о приватизации»). При регистрации такого договора БТИ выдавало Регистрационное удостоверение, в котором была указана дата регистрации и номер регистрационной записи в реестре БТИ, а также фамилия, имя, отчество собственника и адрес объекта.

Какие документы должен подготовить Продавец для оформления договора купли-продажи квартиры?

Продавец на день сделки должен предоставить следующие документы:

- правоустанавливающий документ на квартиру (договор купли-продажи, договор мены, договор дарения, решение суда, договор ренты с пожизненным содержанием, договор долевого участия в строительстве, договор переуступки, договор на передачу квартиры в частную собственность граждан, свидетельство о праве на наследство по закону (или по завещанию) и т. п.;
- свидетельство о государственной регистрации права (если правоустанавливающий документ был оформлен после 01.01.2000 года, или в том случае, если право собственности Продавца, возникшее до 01.01.2000 года, позже было зарегистрировано в Едином государственном реестре по заявлению Продавца);
- регистрационное удостоверение БТИ, если правоустанавливающим документом является договор на передачу квартиры в частную собственность граждан, оформленный до 01.01.2000 года;
- справки из БТИ об отсутствии ареста, если право собственности Продавца на квартиру не зарегистрировано в Едином государственном реестре;
- справка из БТИ о принадлежности, если право собственности Продавца на квартиру не зарегистрировано в Едином государственном реестре;
- технический паспорт на квартиру;
- кадастровый паспорт на квартиру;
- справка об отсутствии задолженностей по коммунальным платежам из бухгалтерии управляющей компании, ТСЖ или ЖСК;

– акт обследования газовых приборов из горгаза (подтверждает то, что газовые приборы в рабочем состоянии, а так же то, что не осуществлялось самовольного переноса газовых приборов; это особенно актуально в случаях, когда кроме газовой плиты в квартире установлено водонагревательное и отопительное газовое оборудование);

– справка о том, что в квартире никто не зарегистрирован (перед сделкой все лица, зарегистрированные в квартире, должны написать заявление о снятии с регистрационного учета, то есть выписаться);

– поквартирная карточка (дает информацию о лицах ранее зарегистрированных в квартире);

– разрешение органов опеки на совершение сделки, если собственником квартиры или ее доли является несовершеннолетний;

– нотариально оформленное согласие супруга на продажу квартиры другим супругом, если квартира была приобретена в браке (только для возмездных сделок);

– выписка из ЕГРП, полученная в день сделки;

У меня есть двухкомнатная квартира в Харькове. Хочу поменять ее на двухкомнатную квартиру в Краснодаре. Возможен ли такой обмен?

Нет. Прямой обмен невозможен.

Через куплю-продажу.

Такой обмен оформить невозможно. Так как квартиры находятся в разных странах – одна квартира находится на Украине, в Харькове, а другая в России, в Краснодаре.

Возможно оформить такой обмен через куплю-продажу. Продайте квартиру в Харькове и купите квартиру в Краснодаре.

Собираемся произвести с родственниками семейный обмен. Одна квартира находится в Ростове-на-Дону, другая – в Кисловодске. Возможно ли будет оформить такую мену и как сдать документы на государственную регистрацию? Как сдать документы в двух городах одновременно?

Да. Возможно.

Документы на регистрацию сдают в одно отделение Росреестра..

Да, возможно оформить договор мены двух квартир, находящихся в двух разных городах РФ.

При этом документы на государственную регистрацию можно сдать в отделении Росреестра одного из городов (в Ростове-на-Дону или Кисловодске).

Договор мены вы подписываете в одном из городов, указываете в договоре место подписания договора, и сдаете документы на государственную регистрацию права в этом же городе.

Два экземпляра договора мены должны быть составлены для регистрационной службы: один останется в городе, в котором документы были поданы на государственную регистрацию, другой договор – после проведения государственной регистрации будет послан по почте в регистрационную службу второго города.

Хочу подарить свою квартиру внуку, внук нашел образец договора в интернете, но мы не знаем, как правильно подписать договор дарения.

Под текстом договора сначала дарителю, а потом одаряемому нужно написать полностью фамилию, имя и отчество и расписаться. Если договор состоит из нескольких листов, его нужно сшить и то же самое написать на месте сшива.

Продаю дом, который получил в наследство. Право собственности на дом зарегистрировано в Росреестре. Документы на землю не оформлял. Также нет свидетельства о бессрочном пользовании земельным участком и каких-либо землеотводных документов. Могу ли я продать дом без оформленной земли и не должен ли сообщать о продаже в муниципалитет, в связи с тем, что земля находится в муниципальной собственности?

Да. Вы можете оформить договор купли-продажи дома.

Нет. Никого извещать о предстоящей продаже не нужно.

Согласно ст. 552 ч. 3 Гражданского кодекса РФ «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».

Покупаю садовый участок с небольшим домом. На участок у продавца имеется свидетельство о государственной регистрации права собственности. Садовый дом не оформлен. Документов никаких нет. Могу ли я оформить сделку купли-продажи участка, а дом зарегистрировать после покупки?

Возможно, но нежелательно.

Да. Это возможно. На практике очень часто оформляются сделки купли-продажи садовых участков. А фактически покупатели платят и за участок, и за дом, на нем расположенный, а уже после регистрации права собственности на земельный участок подают документы на регистрацию права собственности на дом.

Оформить такую сделку можно, но нежелательно.

Во-первых, регистрационная служба может запросить справку об отсутствии строений на земельном участке; во-вторых, последующей регистрации дома могут воспрепятствовать соседи, если дом построен с нарушениями и не соблюдены нормы отступа от границы с соседними участками.

Поэтому лучшим вариантом будет зарегистрировать право собственности на строение перед сделкой на имя продавца, и потом уже оформлять сделку купли-продажи земельного участка и дома.

В 2006 году был принят Федеральный закон № 93-ФЗ, широко известный под названием «Закон о дачной амнистии» («Дачная амнистия» прекращается 01.03.2015 года).

Согласно этому закону, садовые дома, то есть дома, расположенные на земельных участках, имеющих вид разрешенного использования садовые и дачные земельные участки, могут быть зарегистрированы в упрощенном порядке по декларации.

Для этого в государственную регистрационную службу нужно подать следующие документы:

- заявление о государственной регистрации права (оформляется на месте);
 - документ, удостоверяющий личность (для предъявления);
 - правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества (дом);
 - декларацию об объекте недвижимого имущества (дом);
 - Документ об оплате государственной пошлины – квитанция. Сумма – 350 рублей.
- Срок регистрации – 10 рабочих дней.

Оформляем договор купли-продажи квартиры. Нужно ли составлять отдельно акт приема-передачи?

Вариант первый: составить и подписать Акт приема-передачи квартиры.

Вариант второй: внести в договор купли-продажи пункт о приеме-передачи квартиры.

Неотъемлемой частью договора купли-продажи, является акт приема-передачи квартиры. Акт приема-передачи – это документ, подтверждающий передачу квартиры от Продавца к Покупателю. Вместе с передачей квартиры к Покупателю переходят все права и обязанности по ее содержанию, а также риск случайной гибели имущества. До подписания этого акта ответственность за сохранность квартиры несет Продавец.

Акт приема-передачи входит в пакет документов, которые необходимо предоставить для регистрации права собственности.

Очень часто складывается такая ситуация, когда договор купли-продажи подписан, деньги Продавцом получены, а квартира еще не освобождена. Покупатель отказывается подписывать акт приема-передачи квартиры, так как, подписав акт, берет на себя ответственность за сохранность квартиры, и другие риски. И если в этот период, еще проживающий в квартире, Продавец забудет закрыть кран с водой, в результате чего зальет три этажа, ответственность ляжет на плечи Покупателя. Но, не подписав акт приема-передачи, не возможно зарегистрировать право собственности на квартиру. И опять Покупатель оказывается в невыгодном положении.

Я же рекомендую Вам, подписать акт приема-передачи квартиры на сделке, чтобы сдать пакет документов на регистрацию, и если Продавец освобождает квартиру не в день сделки, оформить с ним договор аренды квартиры на необходимый для освобождения срок.

Акт приема-передачи квартиры должен содержать информацию о месте и дате его составления, наименование участников сделки (Продавец и Покупатель), описание предмета договора, передаваемого объекта недвижимости (в том числе его местонахождение, общую и жилую площадь, этаж, состояние квартиры). Как правило, в акте прописывается отсутствие взаимных претензий сторон.

Акт приема-передачи квартиры можно оформлять отдельно от договора, а можно вносить в договор купли-продажи пункт о передаче квартиры.

Продаю квартиру. Получил от бабушки по договору дарения пять лет назад. Бабушка умерла три года назад. Есть дети – два сына (мой отец и дядя). Нужно ли от них получать согласие на продажу или заявление о том, что они не имеют претензий, ведь они наследники бабушки?

Нет, не нужно.

Дарение является двусторонней сделкой.

Ваша бабушка передала вам все права на эту квартиру при жизни. Регистрационная служба осуществила регистрацию перехода права собственности на ваше имя. И вы являетесь полноправным собственником этого имущества. Следовательно, можете владеть, пользоваться и распоряжаться этой квартирой по своему усмотрению.

Эта квартира не может перейти по наследству к детям вашей бабушки, так как на момент открытия наследства, то есть на момент ее смерти, она уже не являлась собственником квартиры. Свои права по договору дарения она передала вам, а регистрационная служба зарегистрировала переход права.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.