



ВАШ КАРМАННЫЙ АДВОКАТ

ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

КАК ПРАВИЛЬНО КУПИТЬ,
ПРОДАТЬ, СДАТЬ В АРЕНДУ

- оформление документов
- порядок действий
- защита своих прав



Дмитрий Бачурин

**Операции с недвижимостью.
Как правильно купить,
продать, сдать в аренду**

«Издательство АСТ»

2008

Бачурин Д.

Операции с недвижимостью. Как правильно купить, продать, сдать в аренду / Д. Бачурин — «Издательство АСТ», 2008

Операции с недвижимостью с наибольшей выгодой для себя! Как обезопасить себя от мошенничества; как проверить добросовестность продавца и арендодателя; каковы права и обязанности нанимателя; как взять в аренду здание или сооружение; как не упустить свою выгоду и защитить свои интересы. На все ваши вопросы отвечает опытный юрист, адвокат Дмитрий Бачурин.

Содержание

Купля-продажа жилого помещения	5
Конец ознакомительного фрагмента.	7

Дмитрий Бачурин

Операции с недвижимостью

Как правильно купить, продать, сдать в аренду

Купля-продажа жилого помещения

По *договору купли-продажи недвижимого имущества* продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Жилищный кодекс РФ (ЖКРФ) относит к жилым помещениям: жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры, комнату.

Жилым домом признается индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании.

Договор купли-продажи жилого помещения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Нотариальная форма необязательна для договора купли-продажи жилого помещения.

**Чтобы обезопасить себя от проблем,
возникающих при приобретении жилого помещения,
нужно выяснить следующие обстоятельства**

1. Необходимо удостовериться в том, что квартира принадлежит продавцу. Для этого необходимо проверить его паспортные данные и документы, подтверждающие права собственности продавца на жилое помещение. Такими документами являются выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним; первичные правоустанавливающие документы, в них указаны собственники жилого помещения, основания для возникновения права собственности, наличие или отсутствие ограничений или обременения права. Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме.

2. Проверить личность продавца и убедиться, что он действительно тот, за кого себя выдает.

Это возможно осуществить пообщавшись с соседями, сотрудниками жилищных организаций, в чьем ведении находится данная жилплощадь, паспортного стола. При этом помните, что информацию в данном случае вам предоставлять не обязаны.

3. Узнать количество зарегистрированных лиц на конкретной жилой площади.

Таким образом вы можете выяснить, какое количество людей, зарегистрированных на данной жилой площади, не являются собственниками. Также необходимо выяснить, имеются ли на данной жилой площади временно отсутствующие граждане, несовершеннолетние граждане, которые имеют право на данное жилое помещение. Затребовав у потенциального продавца расширенную выписку из домовой книги (форма № 9), вы сможете узнать информацию обо всех гражданах, кто проживал в данной квартире с момента постройки дома, а также на каких основаниях они оттуда съехали.

5. Дееспособность продавца: не состоит ли он на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах.

6. Имеется ли нотариально заверенное согласие супруга на продажу или покупку квартиры. Семейный кодекс РФ предусматривает необходимость получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга при совершении сделки, связанной с распоряжением имуществом. Как показывает практика (и закреплено в законодательстве), супруг, чье нотариальное согласие на совершение сделки не получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

7. Соответствует ли квартира, которую вы осмотрели, поэтажному плану и экспликации проектно-инвентаризационного бюро.

К основным условиям договора купли-продажи недвижимости относятся:

– **Предмет договора** (жилое помещение). Необходимо учитывать, что данные о предмете должны определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, в том числе данные о расположении этого имущества на соответствующем земельном участке (домовладения) или в составе другого недвижимого имущества. В договоре должны быть указаны: почтовый адрес, тип дома (блочный, кирпичный, бревенчатый), этаж, количество комнат, размеры общей и жилой площади, а при покупке домовладения – почтовый адрес, размер земельного участка, тип основного строения, количество этажей, размер общей и жилой площади, описание всех построек и сооружений, расположенных на участке, с указанием присвоенных им литер. При отсутствии данной информации в договоре условие об объекте недвижимости считается не согласованным сторонами, а договор не заключенным.

– **Цена договора.** При отсутствии условия о цене договор считается не заключенным. Законодательство не требует, чтобы цена соответствовала действительной стоимости имущества, но значительно заниженная цена в договоре может являться основанием признания судом сделки недействительной по основаниям, предусмотренным законом по иску заинтересованной стороны. Цена устанавливается соглашением сторон. Возможно указание цены за единицу площади, тогда цена договора определяется исходя из площади передаваемого недвижимого имущества. Допускается определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст. 317 Гражданского Кодекса (ГК РФ)).

Нельзя путать цену договора и инвентаризационную оценку недвижимости. Установленная соглашением сторон цена недвижимости может быть как выше, так и ниже оценки.

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.