

Договор купли-продажи доли в квартире



Покупая жилье в совместное долевое владение (предположим, в ходе приватизации) мы планируем вести спокойную размеренную жизнь в одной квартире с другими владельцами, но в действительности достаточно часто реальность привносит в наши планы не очень хорошие коррективы.

Развод, наследство, склоки, приводят к спорам относительно того, кто какую комнату будет использовать, кому делать ремонт, поселить ли родню, а также к неприязненному отношению владельцев. В этом случае владельцы часто принимают важное решение и продают свою часть квартиры.

Подобная операция не настолько выгодная продавцу, как реализация квартиры полностью, со следующим пропорциональным разделением полученных средств между владельцами.

Поскольку часть квартиры оценивается намного ниже чем продаваемая целиком жилая недвижимость. Однако, поскольку заставить других владельцев квартиры продать ее не представляется возможным, то зачастую продажа части жилья является единственным вариантом разрешения проблемы.

Покупающие часть квартиры чаще всего желают обрести регистрацию по месту проживания, социальные преференции, трудоустроиться.

Образец типового договора купли-продажи доли квартиры

Договор о купле-продаже доли в квартире является документом, имеющим не маленькие размеры, состоящим из семнадцати пунктов.

Необходимо обратить внимание, что также, как и иные подобные документы, это соглашение имеет шапку, где обозначается место и время его составления и подписания. Последующим шагом есть «разделение ролей», то есть записывается кто «Продавец», а кто «Покупатель». Кроме того, устанавливаются сведения об участвующих в сделке, такие как ФИО и паспортные данные.

Особенности содержания рассматриваемого договора.

Чтобы соглашение в последующем было действительно стоящим документом, то следует в нем наиболее полно записать следующую информацию:

- адрес жилой недвижимости, которая выступает объектом операции купли-продажи;
- количество денег, которым оценена реализуемая квартира;
- обязательства всех участвующих в этой сделке;
- порядок действий при аннулировании этого соглашения либо при появлении форс-мажорных обстоятельств, признанных такими по согласию принимающих участие в сделке.

После постановки на соглашении подписей всех сторон сделки, оно станет действительным.

Процедура приобретения либо реализации жилой недвижимости предполагает оформление соответственного соглашения. Когда этот документ есть, то он считается законным и обладает юридической силой.

Превосходство первоочередного приобретения реализуемой доли недвижимости имеют другие дольщики.

Если они отказываются от покупки этой доли жилья, то она определяется в свободную реализацию. Здесь имеются некоторые затруднения и нюансы. Согласно действующего законодательства по недвижимости, базирующемся на долевом участии, обладают полномочиями руководства все собственники долей. То есть, для реализации части в квартире, вначале получают на это согласие остальных дольщиков.

Однако продающему долю сложно получить эти согласия, поскольку иные владельцы долей живут отдельно, и нужно узнать где они проживают.

При возникновении подобной ситуации отправляют извещения о реализации доли квартиры по тем адресам дольщиков, которые известны.

Договор покупки-продажи оформляется на стандартном бланке, который в обязательном порядке подписывается в отведенном для этого месте участвующими в сделке.

Это соглашение нотариально заверять нет необходимости. Его передают в Росреестр для регистрации перехода полномочий на часть жилья от одного пользователя к другому.

В договоре указывают информацию:

- детальные паспортные сведения участвующих в сделке;
- отображение реализуемой доли и всей квартиры (адрес, кадастровый номер, площадь, право устанавливающие документы на это имущество);
- стоимость части квартиры обозначается отдельно;
- перечень лиц, которые живут в квартире, и кто будет жить после завершения операции покупки-продажи.

Реализуя либо приобретая доля квартиры, мы заинтересованы тем, чтобы договор покупки-продажи оказался правильно оформленным, а сама сделка была выполнена в соответствии с требованиями законодательных актов, и никто в последующем ее не оспорил.

Следовательно, следует разобраться с теми важными условиями, которые должны быть отображены в договоре покупки-продажи доли квартиры, чтобы его считали действительным:

- детальное описание части жилья и квартиры, где она располагается (почтовый адрес, занимаемая площадь, кадастровый номер, данные о дате и номере регистрации полномочий владения продающего в ЕГРП);

- стоимость отделяемой части;
- список граждан, которые живут в квартире и сохраняют право использования жилья после завершения сделки покупки-продажи, с перечислением их полномочий в пользовании жилой недвижимостью;
- сама передача производится по отдельно составленному документу приема-передачи, или в соглашении покупки-продажи части жилья отображается отдельным пунктом, что доля передана.

Далее рассматриваются условия, оказывающие влияние на действительность договора:

- договор оформляется в письменном виде (по согласию сторон нотариально удостоверяется), подписывается участниками сделки три экземпляра документа. По одному экземпляру сторонам сделки и Росреестру;
- переход прав владения на долю квартиры к покупающему проходит государственную регистрацию (соглашение покупки-продажи части жилья, выполненное позже 01.03.2013 года не проходит государственную регистрацию. Это связано с тем, что регистрируют только переход прав владения недвижимости);
- следует соблюдать законодательство в части превосходства на первенство приобретения части другими владельцами долевой собственности.