

# Договор купли-продажи доли жилого дома



Договор купли-продажи доли дома есть разновидностью соглашения покупки-продажи недвижимости.

При отделении части жилой недвижимости в договоре обозначается лишь цифровая часть отделяемого жилья. Исключением есть ситуации, когда выполняется раздел дома. В то же время, покупателя волнует вопрос, что в действительности он получает.

По этой причине, сторонам объясняют какие они имеют права по установлению порядка пользования определенными частями жилых помещений (дома, квартиры, комнаты, чердака и т.д.), хозяйственных и подсобных построек и строений, участком земли.

Нотариально заверенный и зарегистрированный в органах местной власти (БТИ) договор о порядке использования непременно должен выполняться и гражданами, которые в дальнейшем обретут часть собственности в этой жилой недвижимости.

***Порядок использования могут обозначить в особом пункте соглашения, или составить отдельный договор:***

- в случае существования письменного уговора всех участвующих в совместной долевой собственности;
- когда есть раньше заверенный договор между участвующими в совместной долевой собственности о порядке использования жилой недвижимости, зарегистрированный в БТИ;
- когда есть постановление суда, в котором определен порядок использования определенных частей жилой недвижимости.

Части дома, которые находятся в использовании могут не совпадать с частями, определенными правом совместной

собственности на жилье. В такой ситуации заверяют договор об использовании, где можно определить условия оплаты за пользование большей частью дома для того из владельцев, за чей счет это действие происходит.

## **Образец типового договора купли-продажи доли жилого дома**

Выполненную согласно с законодательством операцию покупки-продажи части жилья и земли, на которой она расположена, завершают формированием договора между сторонами, принимающими в ней участие.

**Структура и содержание типового образца договора купли-продажи доли жилого дома:**

1. Время и место оформления договора;
2. Название сторон, участвующих в сделке;
3. Предмет. Обозначаются все атрибуты реализуемой жилой недвижимости (достоверный адрес, количество этажей, совокупная площадь и площадь доли жилья, сформулированная в долевом отношении и количестве кв. м), юридические данные документов, свидетельствующих право владения, в каком состоянии находится реализуемый дом;
4. Время на протяжении которого действительно соглашение;
5. Полномочия и обязательства сторон. Здесь оказывают влияние обстоятельства, ставшие основанием для заключения договора;
6. Регламент приема и передачи части жилья. Оформляется соответствующим документом;
7. Порядок проведения оплаты. Участвующие в сделке стороны, между собой достигают соглашения об вариантах оплаты. Рекомендуется избранный вариант оплаты указать непосредственно в соглашении. Производят расчет, участвующие в сделке либо до того, как подпишут соглашение, либо, когда договор подпишут и

зарегистрируют согласно с установленным регламентом.

8. Ответственность участников сделки;
9. Причины и методика аннулирования. Есть возможность аннулировать договор при обоюдном согласии сторон. Аннулирование договора в одностороннем порядке выполняется при наличии оснований, определенных ГК РФ;
10. Решение разногласий;
11. Форс-мажор;
12. Другие обстоятельства;
13. Перечень дополнений;
14. Адрес и реквизиты участников сделки;
15. Подписи участников сделки.

***Составляя соглашение покупки-продажи части жилья обозначают предмет соглашения, именно долю дома, передаваемая покупателю. Подобное соглашение имеет нижеследующие пункты:***

- кто является владельцем отделяемой части дома;
- какую площадь имеет жилье либо его часть, которая отделяется;
- регистрационные сведения о жилье, часть которого покупается согласно данного соглашения;
- разрешение на использование земли, на которой находится отделяемая часть жилья;
- дата, указанная в соглашении, с которой часть жилья перестанет быть собственностью продавца;
- подписание акта о передаче части жилья продающим (выполняется лишь тогда, когда зарегистрированы полномочия владения покупателем органами государственного реестра);
- свидетельство продающего, что жилье не находится в залоге либо под арестом.

***Для регистрации сделки показывают документы:***

- договор купли-продажи части дома (3 копии);
- акт приема-передачи части жилья;
- права определяющие и права подтверждающие документы на

жилье;

- согласие жены (мужа) продавца на реализацию доли дома, в случае, когда жилье есть состоянием, приобретенным совместно в браке;
- выписка из ЕГРП;
- кадастровый паспорт и технический;
- документ о гражданах, которые там прописаны;
- документ-характеристика дома;
- паспорта участников сделки;
- согласие на проведение операции, выданное органами опеки, в случае, когда владелец отделяемой части дома не достиг совершеннолетия;
- согласие родителей, опекунов и законных представителей на проведение сделки в ситуации, когда один из участников операции покупки-продажи несовершеннолетний;
- документы, свидетельствующие о полномочиях представителей, участвующих в сделке по реализации части жилья;
- документы, свидетельствующие, что все долевики владельцы жилья оповещены о продаже части дома. В письме указывается информация о стоимости части дома и иных существенных условиях соглашения;
- квитанция об оплате госпошлины.