

Договор купли-продажи гаража без документов



Осуществлять сделку в отношении гаража, на который владелец не имеет никаких документов, рекомендуем только в крайнем случае. Связано это с тем, что такая постройка является незаконной и не может быть внесена в реестр уполномоченного органа в качестве недвижимого объекта.

Если гараж имеет вид «ракушки», то органы местного самоуправления обладают полномочием по демонтажу постройки.

Заключать соглашение о купле-продаже гаражной постройки необходимо только в том случае, когда его владелец может представить документы, свидетельствующие о праве собственности на неё.

Образец типового договора купли-продажи гаража без документов

Если владелец не имеет правоустанавливающих документов рекомендуем приобрести гараж в виде металлической постройки, поскольку его можно будет перенести, если возникнет спорная ситуация по поводу участка земли под ним.

В случае, когда гаражная постройка является частью гаражного кооператива необходимо оформлять соглашение о передачи прав при наличии свидетелей.

Документ должен содержать следующие данные:

- Персональные данные сторон, в том числе паспортные;
- Сведения о гараже (место расположения, площадь);
- Данных о том, что гараж принадлежит продавцу на основании прав собственности;

- Стоимость постройки.

Документ должен быть составлен в трех экземплярах. Один из них останется у продавца, два остальных необходимо забрать покупателю.



[Скачать образец договора купли-продажи гаража.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи гаража.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи металлического гаража.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи металлического гаража.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи гаража в кооперативе.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи гаража в кооперативе.](#)

Вступая в заключение такой сделки, необходимо понимать, что поскольку документы отсутствуют, продавец не может дать гарантий, что эта постройка не будет впоследствии признана незаконной.

Отсутствие документов может быть связано с двумя обстоятельствами:

1. Лицо получило права на участок земли и возведение на нем гаража очень давно, когда кроме распоряжения органов администрации никаких документов не выдавалось;
2. Лицо самостоятельно осуществило возведение такой постройки (в этом случае при её обнаружении по решению уполномоченных органов она будет снесена).

Законодательство на сегодняшний момент допускает возможность узаконивания постройки, которая приобретена без документов при наличии первой указанной ситуации. Для этого необходимо будет обратиться в судебный орган и представить распоряжение уполномоченного органа о предоставлении земли для строительства на ней гаража.

В тех случаях, когда гаражная постройка возведена на участке земли, на который лицо не получало никаких прав, необходимо понимать, что заключение обычного соглашения о купле-продаже недвижимого объекта не возможно. Связано это с тем, что такой договор должен содержать данные о правах на объект продавца.

Для таких случаев, передача прав на подобные постройки осуществляется путем написания одним лицом расписки о получении денежных средств от второго лица за передачу объекта.

Можно выделить несколько положительных и отрицательных сторон подобной процедуры:

Положительные стороны:

- Оперативно заключение сделки (после написания расписки лицо передает ключи от постройки);
- Заключение такого соглашения является наименее затратной;
- Стоимость такого объекта будет ниже, чем установлена на рынке таких объектов;
- Получение дальнейшей возможности узаконить гараж.

Отрицательные стороны:

- Возможность принятия решения администрации о сносе гаража;
- Возможность продажи объекта, который является собственностью третьего лица;
- После смерти покупателя у его наследников не возникает права на данное имущество.

На основании наличия серьезных негативных последствий такого соглашения, юристы рекомендуют отказаться от заключения подобного рода соглашения.