

Договор купли-продажи гаража в кооперативе



Договор купли-продажи гаража является основанием для перехода права собственности от продающей стороны к стороне покупающей. Это означает, что продать свой гараж вы можете лишь в том случае, когда вы являетесь его собственником.

Если продавец является членом гаражно-строительного кооператива и имеет соответствующую книжку, это не означает, что он является собственником гаража. Для подтверждения права собственности необходим документ из Росреестра.

При отсутствии необходимых документов сделку по купле-продаже осуществить не получится. Нередки случаи, когда выходом из сложившейся ситуации является выдача покупателю книжки члена гаражно-строительного кооператива.

Но это вовсе не означает, что покупатель станет новым собственником гаража. Следовательно, перед покупкой гаража обязательным образом ознакомьтесь с документацией, предоставляемой продавцом.

Образец типового договора купли-продажи гаража в кооперативе

Укажите в договоре, по которому продается гараж, следующие разделы:

- **Предмет.** В данном разделе подробно опишите характеристики гаража, являющегося предметом сделки, по которым его можно идентифицировать;
- **Стороны.** Здесь укажите паспортные данные каждой из сторон, являющейся физическим лицом. В случае с

юридическим лицом укажите информацию о его представителе и о документе, являющемся основанием для осуществления деятельности данного юридического лица;

- Цена. Укажите сумму, которую необходимо заплатить за гараж, письменно и прописью;
- Информация о том, каким образом будет осуществляться оплата. Если имеет место рассрочка, укажите, в какое время должен быть внесен первый взнос, и информацию о ежемесячной оплате. Приложите график осуществления платежей;
- Объем прав и обязанностей сторон. Здесь же укажите и ответственность, которая будет возложена на сторону в случае нарушения какого-либо положения договора;
- Порядок, в котором будут урегулированы конфликты до обращения в суд. Укажите также ситуации, в которых стороны смогут обратиться в суд, чтобы данный договор расторгнуть.

Договор должен быть:

1. Составленным письменно;
2. Подписанным каждой из сторон;
3. Зарегистрированным в Росреестре;
4. Содержащим реквизиты сторон.

Если одна из сторон сделки – юридическое лицо, обязательно зарегистрируйте такой договор. Составьте три экземпляра договора, каждый из них подпишите. Два из них останутся у сторон после того, как на них будет проставлена отметка Росреестра об осуществлении процедуры регистрации. Это значит, что договор действительный и в полной мере соответствует главе 30 ГК РФ.

В случае осуществления сделки между физическими лицами требование о регистрации обязательным не является.



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

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

[Скачать образец договора купли-продажи земельного участка без строения.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи земельного участка без строения.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи недвижимого имущества с задатком.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи недвижимого имущества с задатком.](#)

В первую очередь внимательно ознакомьтесь с документами, которые предоставлены продавцом и имеют непосредственное отношение к сделке. Важно отметить, что кооперативный гараж должен быть обязательным образом зафиксирован в ФУГРЦ.

Лицо, которое владеет таким гаражом, должно оформить все необходимые документы в кадастровой палате и в Бюро технической инвентаризации. После этого оно должно зафиксировать свои права в ФУГРЦ.

У продавца также должны находиться документы, подтверждающие соглашение на сделку партнерами по владению данным гаражом. Например, совладельцем может являться жена продавца, если он вступил в брак ранее, чем в кооператив. Может возникнуть ситуация, когда гаражом владеют несколько человек. Это значит, что каждый из них должен будет написать заявление о разрешении продажи данного гаража.

После предоставления всех обязательных документов стороны заключают письменно договор, по которому продается гараж. Он может быть заверен нотариально, однако это не является обязательным требованием. Кроме того составляется акт приема-передачи. После этого необходимо зафиксировать возникшее право покупателя на гараж в ФУГРЦ.

Если вы приобретаете гараж, который находится в кооперативе,

без приобретения права владения, это является основанием для вступления в данный кооператив. Это означает, что вы будете обязаны оплатить членские взносы.

Подайте соответствующее заявление лицу, осуществляющему руководство таким кооперативом. Оно должно будет собрать всех участников и оповестить их о том, что в кооператив вступил новый гражданин. После этого вы получите членскую книжку. Если взносы уже были уплачены частично до вас, внесите в общую сумму эту недостающую часть, компенсировав ее.

После полной выплаты членских взносов вы сможете осуществить в ФУГРЦ процедуру оформления права владения гаражом. Это будет являться основанием для дальнейшего использования купленного имущества без препятствий.

Имеется ряд моментов, которых следует избегать при осуществлении сделки такого рода.

Обязательно обратите внимание на следующие аспекты:

- Если сделка оформляется при отсутствии документов, то гараж является самовольной постройкой. Это значит, что велик риск его уничтожения;
- Воспользуйтесь юридическими услугами, чтобы получить квалифицированную помощь по осуществлению правовой проверки документов продавца. Это поможет вам избежать многих рисков;
- Удостоверьтесь в отсутствии задолженности продавца перед гаражно-строительным кооперативом. При наличии долгов они должны быть включены в стоимость гаража;
- Обязательно требуйте у продавца предъявления выписки из ЕГРП, которая подтверждает его право владения данным гаражом;
- Приведенный выше перечень не является исчерпывающим, на практике нередко возникают и иные риски.