

Договор купли-продажи квартиры образец 2018 скачать Росреестра



Прежде чем осуществить любую сделку с объектом недвижимости следует ознакомиться с тем, как она должна быть оформлена, для того, чтобы обезопасить свои права.

Необходимо также ознакомиться с тем, какие права имеет каждая из сторон сделки и каким документом должен быть оформлен договор купли-продажи.

Типовой образец договора купли-продажи квартиры 2018

В настоящее время можно ознакомиться с типовыми бланками соглашений в соответствии, с которыми граждане могут приобрести объекты недвижимости, в том числе и квартиры, на которые права собственности принадлежат государству, а также муниципальным образованиям.

Так, имеется типовая форма договора, посредством которого передаются права на жилые объекты, принадлежащие городу Москва в собственность физическим или юридическим лицам (распоряжение ДЖП и ЖФ города Москвы № 2301 от 29.08.2008).

Типовой формы договора купли-продажи квартиры (образец-2017), заключаемый между собственником физическим лицом и продавцом не предусмотрен.

Когда в качестве продавца и покупателя выступают физические лица, договор должен быть составлен в письменной форме, и удостоверен обеими сторонами соглашения. По решению сторон

допускается нотариальное удостоверение соглашения. Когда на стороне продавца выступает лицо, не достигшее 18 лет, удостоверение должно быть осуществлено в обязательном порядке.

Важно!

Помните, если договор составлен в устной форме, он не порождает никаких юридических прав и обязанностей для сторон сделки (ст. 550 ГК РФ).

Регистрация договоров купли-продажи квартир в Росреестре

После того, как соглашение подписано сторонами, факт передачи прав должен быть зарегистрирован Росреестром. Для регистрации должен быть представлен договор, а также иные документы, установленные законом.

Договор должен иметь следующие данные:

- О правах собственности лица, которое продает жилое помещение, с приложением документов, имеющих данные о наличии этих прав;
- Об отсутствии обременений на это имущество;
- Об отсутствии препятствий для участия в сделке сторон (дееспособность, достижение определенного возраста);
- Процедура перечисления денежных средств;
- Период времени, в течение которого новому собственнику должна быть передана квартира с указанием, после каких действий передаются ключи от нее;
- Данные о том, каким образом будет осуществляться регистрация прав на объект;
- Указываются данные о правах и обязательствах сторон, мерах ответственности, которые наступают в случае неисполнения указанных обязательств.

К документу могут быть приложены расписка о получении денежных средств от покупателя, а также акт приема –передачи жилого помещения.

Законом установлен определенный алгоритм действий, который стороны сделки должны соблюдать. Необходимость соблюдения обусловлена необходимостью защиты прав сторон от недобросовестности контрагента, а также для невозможности дальнейшего признания сделки недействительной.

Договор о купле-продаже должен быть заключен в следующем порядке:

- Сторонами должны быть подготовлены все документы. Продавец должен представить документы о собственности, документы, на основании которых право собственности было получено, сведения о том, что квартира не обременена, разрешение на осуществлении сделки супруга, при наличии. Покупатель представляет данные о себе и разрешение на покупку от супруга при наличии зарегистрированных отношений;
- Продавец должен получить технические документы на объект из БТИ;
- Продавцом должны быть представлены выписки из домовых книг об отсутствии среди прописанных несовершеннолетних лиц;
- Оформляются данные из управляющей компании о том, что у собственника отсутствуют задолженности по коммунальным платежам;
- При наличии собственников на доли объекта, должно быть представлено их письменное нотариально удостоверенное согласие на продажу доли третьему лицу;
- Подготавливается выписка из ЕГРП.

При необходимости сторонами может быть составлен предварительный договор.

Подаются документы непосредственно сторонами соглашения, а также с помощью сервиса «Госуслуги».

В случае, когда стороной является лицо, не достигшее возраста совершеннолетия, документы оформляются их законными

представителями или при отсутствии таковых опекунами.