

Договор купли-продажи на гараж



Рынок недвижимости высококонкурентен и самостоятельно выявляет лидеров по критериям спроса и потребности в конкретный период времени. Гараж – вид недвижимости, на который сегодня отмечается повышенный спрос.

Даже при, казалось бы, меньшей значимости такого объекта при покупке гаража и заключении соответствующего договора возникает множество нюансов, требующих разрешения:

- относится ли гараж к объектам недвижимости;
- как правильно оформить землю под ним и прочее.

Все эти особенности необходимо рассматривать подробно.

Образец типового договора купли-продажи на гараж

При оформлении сделки по покупке гаража необходимо рассмотреть ряд важных условий, среди которых особо выделяется оплата приобретаемого имущества.

После фактической передачи денег продавец должен написать расписку с указанием размера полученной суммы. В подтверждение факта расчета по договору к расписке прикладывается квитанция финансовой организации об оплате имущества.

В договоре купли-продажи гаража должны быть указаны следующие данные сторон сделки:

- Ф.И.О., гражданство РФ;
- Паспортные данные;
- Адрес проживания.

Далее по тексту договора включается формулировка: «именуемые «Сторонами» подписали настоящий договор о нижеследующем»:

- Затем идет раздел «Предмет договора»;
- Продажа гаража продавцом и покупка его покупателем с выплатой согласованной стоимости за имущество. В этом же пункте раскрываются сведения об объекте – адрес, площадь и другие;
- Далее указывается право, на котором объект принадлежит продавцу. Эта информации подтверждается документально – нотариально заверенным свидетельством;
- В третьем пункте договора указывается на обязанность продавца передать продавцу права на гараж и земельный участок;
- Затем по тексту раскрываются данные о площади земельного участка, его кадастровом номере, подтверждающих право пользования документах и основаниях их получения, включая дату;
- После этого включаются сведения об инвентаризационной стоимости гаража, подтверждаемой справкой БТИ;
- В следующем пункте раскрывается информация о согласованной сторонами стоимости объекта;
- Необходимо отметить в договоре и условие о том, что покупатель получает те же права на гараж и земельный участок, какими обладал продавец. Также указывается информация о фактическом состоянии объекта и его осмотре покупателем перед заключением сделки. Этим условием подтверждается, что покупатель не выявил недостатков, которые исключили бы возможность совершения сделки и был ознакомлен с состоянием объекта;
- В свою очередь, продавец при продаже гаража гарантирует, что объектом владеет только он, он не подарен и не продан, не находится под арестом;
- По нормам действующего законодательства стороны договора несут ответственность за неисполнение принятых на себя обязательств;

- При возникновении каких-либо разногласий, споров они разрешаются путем переговоров сторон. При не достижении согласия по имеющимся разногласиям одной из сторон направляется в адрес другой письменная претензия, после рассмотрения которой не урегулированный спор становится предметом разбирательства судебной инстанции;
- Договор считается действительным после его подписания.



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

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

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

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

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

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

Часто владельцы таких объектов являются членами кооперативов. Несколько лет назад члены кооператива оплачивали взносы за гараж. У подобных владельцев из подтверждающих права документов имеется, как правило, только книжка члена кооператива, которая является основанием приобретения права собственности на гараж.

В этом случае необходимо со справкой из кооператива обратиться в БТИ для осуществления всех измерений и подготовки технической документации. После этого остается только подать документы в Росреестр для регистрации права. Если кооператив уже не действует, то процедура признания права собственности на гараж может быть проведена только на основании решения суда. Все эти вопросы должен урегулировать продавец перед оформлением сделки.

Важно не забывать о еще одном возможном препятствии сделки. Часто гараж может быть признан самовольной постройкой, когда владелец построил бокс без соответствующего разрешения. В этом случае статус законного строения боксу может быть присвоен только через суд. В обратной ситуации муниципальные органы могут потребовать сноса строения.

В случае покупки гаража вместе с жильем у застройщика важно проконтролировать, чтобы объект был включен в договор долевого участия. Это же условие необходимо предусмотреть в случае покупки жилья с гаражом у собственника.

Перед подписанием договора следует проверить фактическое состояние имущества. По аналогии с любой сделкой с недвижимостью важно обратить внимание на наличие правообладателей в отношении объекта. Например, гараж может принадлежать обоим супругам, также как и земельный участок под ним.

Внимательно нужно относиться к покупке железобетонных и железных строений. В некоторых регионах местные органы власти посчитали такие гаражи движимым имуществом и снесли с выплатой небольшой компенсации.

Сложности с землей под такими объектами возникают, как правило, в случае принадлежности ее к муниципальной собственности. Органы власти могут отказать в продлении аренды земли. Только при регистрации недвижимости в органах юстиции есть законные основания владения таким земельным участком.

Не стоит соглашаться на предложение участвовать в кооперативе. В такой ситуации деньги будут отдаваться не за что, а оформление гаража в собственности никем не гарантировано.