

Договор купли-продажи неприватизированного гаража образец



Вопрос, какой будет поднят в настоящей статье – как купить гараж, который не приватизирован?

Такие объекты продавать нельзя, так как они не принадлежат владельцу на праве собственности.

Несмотря на это, допускается пользование гаражом третьими лицами.

Рекомендуем оформлять договор купли-продажи неприватизированного гаража в письменной форме, иначе он не будет иметь юридической силы.

Если продавец отказывается приватизировать объект, можно воспользоваться следующим алгоритмом:

- составление акта передачи объекта;
- передача денежной суммы (обязательно под расписку).

Зарегистрировать такую собственность на себя не получится.

ВАЖНО! Наилучший вариант для приобретателя – если продавец приватизирует объект. Очень сложно отстоять права на объект, который не приватизирован, если вы все-таки его приобрели. Не рискуйте, приобретайте гараж, который приватизирован продавцом.

Стать собственником этого имущества (приватизировать) может только то лицо, на которого эта собственность оформлена.

Образец типового договора купли-продажи неприватизированного гаража

Если вы решили купить понравившийся вам гараж, но он не приватизирован, полезным будет убедить продавца приватизировать объект. Чтобы приватизировать и в последующем зарегистрировать объект, необходимо обратиться в администрацию.

Гражданам также стоит помнить о таких рисках покупки неприватизированного объекта как невозможность отказаться от сделки. Иногда при сделке купли-продажи таких объектов люди не могут отказаться от сделки.

Покупка неприватизированного имущества, разумеется, не дает права распоряжаться этим имуществом (отчуждать, дарить и т.д.), однако не запрещает им пользоваться. Поэтому доступны следующие варианты:

- пользуетесь, не оформляя;
- убеждаете продавца приватизировать имущество.

Сделку купли-продажи такого объекта оформляют в письменной форме, составляют передаточный акт и передают денежную сумму под расписку. После этого у покупателя появляется право пользования гаражом, то есть право его использовать как место хранения ТС.

По сути, это пользование нелегально, поскольку у покупателя нет титула на объект (права собственности). Однако часто это пользование продолжается довольно долго и иногда заканчивается привлечением к административной ответственности.

Договор купли-продажи в 2017 году включает следующие пункты:

- Паспортные данные продавца и покупателя;
- Существенные условия договора включают в себя: площадь объекта, его фактическое местоположение и номер

(относится к гаражным боксам в составе ГСК);

- Сумму к уплате. Стоит заметить, что цена для надежности дублируется словами, а также оговаривается порядок оплаты: рассрочка или разовое внесение;
- Прочие условия. Например, ответственность сторон, дату освобождения гаража продавцом.

Отметим, что акт передачи гаража также очень важен, поскольку этот документ удостоверяет тот факт, что покупатель принял помещение и не имеет претензий к покупателю. Составление этого документа является желанием сторон, поэтому его несоставление не влияет на сделку, однако помогает избавить стороны от претензий.



Приобретение гаража можно разбить на следующие этапы:

1. Проверяются документы на гараж;
2. Заключается договор купли-продажи. Заверять у нотариуса не обязательно. В договоре указываются площадь, факт передачи ключей приобретателю;
3. Производится расчёт;
4. Выдается свидетельство о праве владения помещением. В Росреестр подается паспорт, квитанция об уплате пошлины, кадастровый паспорт, а также справка о выплате пая (если гараж – в составе ГСК).

В результате покупатель получает свидетельство, на основании которого он будет владеть постройкой.

Между физическими лицами договор составляется бесплатно, поскольку в законе нет правила регистрации договора купли-продажи. Однако переход права собственности на недвижимость подлежит регистрации. При этом нужно заплатить пошлину в размере 2000 руб.