



Юридический Советник

Калюжин А.Н.

Сам Себе Юрист

НЕДВИЖИМОСТЬ
продажи от А до Я

Артем Калюжин

**Сам себе юрист. Недвижимость.
С образцами документов**

«Издательские решения»

Калюжин А.

Сам себе юрист. Недвижимость. С образцами документов /
А. Калюжин — «Издательские решения»,

ISBN 978-5-44-932462-7

Книга призвана стать карманным пособием, помочь людям без юридического образования подготовиться к покупке, продаже или сдаче в наем жилья. В книге разобраны основные моменты от стадии подготовки до получения денег. Также для удобства в книге представлены образцы документов для оформления сделок.

ISBN 978-5-44-932462-7

© Калюжин А.
© Издательские решения

Содержание

Недвижимость (с образцами документов)	6
Глава 1	7
Введение	7
Этап 1	8
Этап 2	9
Предварительный договор купли-продажи	9
Конец ознакомительного фрагмента.	12

Сам себе юрист. Недвижимость С образцами документов

Артем Калюжин

Дизайнер обложки Анастасия Калюжина

© Артем Калюжин, 2018

© Анастасия Калюжина, дизайн обложки, 2018

ISBN 978-5-4493-2462-7

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Недвижимость (с образцами документов)

Глава 1

Продаем и покупаем

Введение

Ни для кого не секрет, что в последнее время развелось множество агентств по продаже недвижимости. Не меньше появилось и юридических контор, оказывающих услуги населению. Поэтому, когда встает вопрос продажи или покупки жилья, многие теряются и не знают как правильно поступить, куда пойти и к кому обратиться. Боязнь обмана, риски и много других факторов способны толкнуть человека на необдуманный и рискованный поступок.

Однако, не все так страшно, как кажется на первый взгляд.

При сделках с недвижимостью иногда возникает ряд сложностей, но не таких что бы вы не справились самостоятельно. При правильном подходе к делу и ряду познаний, которые вы почерпнете из данного пособия, вы справитесь со всеми препятствиями.

Этап 1

Подготовка

С чего начать? Начните с главного, с поиска. Если вы хотите приобрести жилье, то поиск не вызовет у вас сложностей при нынешнем положении дел. В случае с продажей дела обстоят немного иначе. Прежде всего вам нужно подготовить ваше жилье к продаже и сделать качественное фото. Именно качественные снимки помогут вам с продажей. Уберите все лишнее в ванной, на кухне в комнате. Оставьте пустыми раковину, плиту и диваны. Не нужно делать снимки с детьми, животными, с вами в зеркале, это не привлечет покупателей. Покажите им квартиру с той стороны, с которой они ее увидят, когда въедут в нее. В идеале пригласите фотографа, за относительно небольшие деньги, вы получите качественные фото. Не забудьте добавить к фотографиям кусочек карты с расположением жилья и отмеченными на ней объектами инфраструктуры.

Далее размещаете объявление на всевозможных досках, коих сейчас в изобилии и ждете звонков. Конечно же не забывайте, что вам нужно добавить описание к вашим фотографиям. Многие продавцы делают ошибки уже на этом этапе. Что бы не допустить ошибок и не отпугнуть покупателя, вам нужно следовать простому правилу, сначала главное, потом второстепенное. Непонятно? Сейчас объясню.

Вам нужно выделить главные преимущества вашего жилья, и это не пластиковые пятикамерные окна или металлические двери, нет. Этим сейчас не удивишь, как и евро ремонтом, поэтому оставим эту информацию на второй план. Описывайте в первую очередь расположение, с какой стороны солнце, как далеко от центральных магистралей. Но мы же приложили карту, зачем еще и писать спросите вы? А затем, что покупатели могут оказаться совершенно из другого города. И они незнакомы с вашим районом, но у них есть определенное понятие комфорта. Вот для них вы это и пишете.

Далее вам следует описать сам дом, насколько тепло зимой, насколько сухие подвалы, на сколько спокойные соседи и чистые подъезды. Расскажите когда делали ремонт крыши или же когда он предстоит, на сколько прекрасна ваша УК.

После чего переходите к описанию квартиры, расскажите об удобстве проживания, про сделанный ремонт и прекрасную планировку.

Этап 2

Показали и продали

Вы все сделали правильно и уже ждете потенциального покупателя? Поздравляю!

Но не спешите, вам еще нужно подготовить квартиру к показу. Да, да, именно так! Вам предстоит провести ряд мероприятий перед показом. Для начала определите время для показа, если у вас несколько покупателей назначьте время с разницей в 20—30 минут. За час до показа проветрите помещение и уберите все лишнее, все как перед фотосессией. Подготовьте документы на ваше жилье и ваш паспорт. Подумайте заранее о чем вы будете рассказывать, возможные каверзные вопросы от покупателя и как вы на них ответите.

Вы вновь прислушались к советам и нашли покупателя, это прекрасно! Теперь нужно заключить предварительный договор купли продажи, получить задаток и готовить документы к продаже. Как составить предварительный договор я опишу ниже, а сейчас расскажу зачем это нужно.

Продавец, равно как и покупатель заинтересованы в безопасности сделки, а поэтому ее нужно подготовить и учесть ряд моментов. Продавцу нужно подготовить справки об отсутствии задолженностей по коммунальным услугам и капитальному ремонту, справку об отсутствии прописанных, а так же выписку из ЕГРП. Последние два документа понадобятся для подачи документов на регистрацию, но при этом они имеют относительно небольшой срок действия. Немаловажным является и способ передачи средств от покупателя продавцу и этот момент нужно обязательно отразить в договоре, так же как и время место подписания основного договора купли продажи. Наиболее оптимальным, на мой взгляд, является передача через банковскую ячейку. Данный способ заключается в том, что в арендованную ячейку закладываются средства и расписка о получении средств продавцом. После перехода права собственности и получения новых документов продавец вместе с покупателем вновь приходят в банк и забирают содержимое ячейки. Чем хорош такой метод, тем что ячейку не откроют если будет присутствовать представитель только одной стороны.

А вот и образец:

Предварительный договор купли-продажи

г. Н-ск 01.10.2018 г.

Марфина Ольга Викторовна (09.09.1999 года рождения), место рождения: гор. *ск Туркменистан, паспорт гражданина Российской Федерации серии 9999 №888888 выдан Октябрьским РОВД города *ска 17.05.2002г., код подразделения 999—998, зарегистрированная по адресу: *ская область, город *ск, улица *ская, дом 14, квартира 8, именуемая в дальнейшем «**Продавец**» с одной стороны, и

Бдягина Елена Валерьевна (19.09.1999 года рождения), место рождения: с. *ое *кого района *ской области, паспорт гражданина Российской Федерации серии 9999 №999999, выдан Отделом внутренних дел *кого района *ской области 09.08.1999, код подразделения 999—099, зарегистрированная по адресу: с.*ое, улица *ная, дом 2, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**» с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**»,

Руководствуясь ст. 429 ГК РФ, заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем:

1. Предмет предварительного договора

1.1. Стороны обязуются заключить основной договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – «Основной договор») в срок до «__»_____ 2018 года (включительно) на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Стороны договорились встретиться для подписания Основного договора не позднее «__»_____ 2018 года в помещении Управления Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по *ской области, находящимся по адресу: г. *ск, ул. Кирова, д. 00 в 15 часов 00 минут последнего дня срока, установленного в п.1 настоящего Договора.

2. Существенные условия основного договора

2.1. В соответствии с основным договором Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять и оплатить следующий объект недвижимого имущества (далее по тексту – «Объект недвижимости»): 1-комнатную квартиру, назначение: жилое, общей площадью 40 кв. м. расположенную на первом этаже жилого дома, находящегося по адресу: *ская область, г. *ск, *ва улица, д. 70 корпус 1, кв. 1, кадастровый (или условный) номер: хХХ: ХХ: Х: ХХХ: ХХ.

2.2. Указанный объект недвижимости принадлежит продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи квартиры от 00.00.0000 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «00» декабря 0000 года сделана запись регистрации № хХХХХХХХХХХХХХХХ, что подтверждается выпиской из ЕГРП выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по *ской области 00.00.0000 года.

2.3. Покупатель подтверждает, что ознакомился с вышеуказанными документами, осмотрел Объект недвижимости и удовлетворен его техническим состоянием путем внутреннего осмотра, произведенного перед заключением настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

2.4. Стоимость Объекта недвижимости составляет **1830000 (Один миллион восемьсот тридцать тысяч) российских рублей 00 копеек**, является окончательной и пересмотру в одностороннем порядке не подлежит. Расчет производится следующим образом:

– 20000 (Двадцать тысяч) российских рублей 00 копеек Покупатель передает Продавцу в качестве аванса в обеспечении исполнения настоящего договора в момент его подписания любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ;

– 1810000 (Один миллион восемьсот десять тысяч) российских рублей 00 копеек Покупатель передает Продавцу за счет собственных средств, путем внесения их в банковскую ячейку Банка ХХХХ

2.5. Стороны установили, что с момента передачи Объекта недвижимости Покупателю и до его полной оплаты Объект недвижимости не будет находиться в залоге у Продавца согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ.

2.6. Переход права собственности на Объект недвижимости от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации.

2.7. Стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, а также подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

3. Обязанности сторон

3.1. Продавец обязуется:

– с момента подписания настоящего договора не обременять Объект недвижимости правами третьих лиц,

– Снять с регистрационного учета всех зарегистрированных лиц,

– Освободить Объект недвижимости от своего имущества и передать ключи от квартиры в течении 21 календарного дня с момента подписания Основного договора.

3.2. Покупатель обязуется подготовить и предоставить к моменту подписания Основного договора документы, необходимые для совершения сделки купли-продажи и перехода права собственности к покупателю, а именно:

– Документ, удостоверяющий личность Покупателя, либо его представителя (паспорт гражданина РФ)

– оплатить стоимость Объекта недвижимости, а также нести все расходы по оформлению сделки купли-продажи (госпошлина в размере 2000 рублей 00 копеек за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект недвижимости, в соответствии с требованиями Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по томской области).

4. Ответственность сторон

4.1. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору Стороны выбрали неустойку.

4.2. В случае уклонения Продавца от заключения Основного договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего договора Продавец обязан уплатить Покупателю в соответствии со ст. 330 ГК РФ неустойку (штраф) в размере **20000 (двадцати тысяч) российских рублей 00 копеек** в течении 3 (трех) дней со дня, указанного в п.1.1. настоящего договора.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.