**Алгоритм действий при купле-продаже недвижимости**

Сам себе риелтор

Алгоритм действий при купле-продаже недвижимости.

Действие 1. Составление договора купли-продажи

Как такового официального бланка договора купли-продажи не существует. Документ может быть напечатан в простой письменной форме или даже написан от руки. Самое главное, доступно прописать в нем четыре пункта (см. ниже). Можно, конечно, обратиться за помощью к юристу, но вам вполне по силам сделать это и самим — образец есть в Интернете, системах «Консультант-плюс» или «Гарант».  
  
Что обязательно должно быть в договоре?

Стороны договора. Кто кому продает квартиру, обязательно укажите полностью фамилию имя отчество, дату и место рождения, паспортные данные, место прописки или проживания продавца и покупателя.  
2. Описание предмета договора. Указываются данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество, которое передается по договору покупателю. Располагается оно на земельном участке или в составе многоквартирного дома — опишите это обязательно, иначе договор не будет считаться заключенным. Если речь идет о продаже квартиры, то указываем ее характеристики: номер дома, квартиры, этаж, площадь жилого помещения без учета балконов, лоджий, веранд, террас.   
3. Цена квартиры. Помимо цены за квартиру, прописью и цифрами обязательно укажите, каким образом будут переданы деньги — полностью или в рассрочку. Если вы выбрали последний вариант, то письменно пропишите порядок, сроки и размеры платежей.    
4. Лица, сохраняющие право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем.  
Прежде чем подписывать договор купли-продажи, внимательно его прочитайте: все договоренности между продавцом и покупателем должны быть отражены в этом документе. Моменты, которые вы считаете существенными, можно и нужно прописать: какую сумму вам заплатят, когда, целиком или частями — все это необходимо отразить в документе. Помните, что юридическую силу имеет только то, что написано в договоре, но не устные договоренности.

Действие 2. Подача документов на государственную регистрацию прав  
  
Для регистрации права в территориальный орган Росреестра по местонахождению вашего объекта являются обе стороны. Можно направить своего представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности.  
Если недвижимость находится в Кусинском районе — вам необходимо обратиться на улицу Ленина, д.18 в г.Куса.

Какие документы необходимы для регистрации сделки купли-продажи?  
-Квитанция об уплате государственной пошлины.  
Подлинник и копия документа об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав и сделки.  
Это, по сути, квитанция, которую выдают в банке, плюс с нее нужно будет снять ксерокопию. Реквизиты для уплаты госпошлины имеются на сайте www.to74.rosreestr.ru, на стендах в управлении. Пошлину за регистрацию права собственности на квартиру оплачивает покупатель. Она составит 1000 рублей, если собственник один, а если двое, то сумма делится напополам: соответственно по 500 рублей, и так далее.  
Пошлину за регистрацию сделки — 1000 рублей — оплачивают и продавец, и покупатель, то есть она делится на количество участников договора. Например, если договор заключили двое граждан, то платят по 500 рублей каждый. Если в сделке участвуют два продавца и два покупателя, то по 250 рублей.  
Оплатить госпошлину можно в любом кредитном учреждении.  
-Договор купли-продажи (не менее чем в 2-х экземплярах).  
-Документы, удостоверяющие личность продавца и покупателя.  
-Справка о наличии либо отсутствии лиц, зарегистрированных в данном жилом помещении на момент совершения сделки.

Что еще может понадобиться?  
Если собственником жилого помещения является в том числе и несовершеннолетний ребенок, то орган опеки и попечительства должен дать разрешение на такую сделку.  
Если недвижимость приобретена в браке, необходимо согласие супруга на продажу (или приобретение) жилого помещения.   
В случае продажи доли в праве собственности на помещение или при отчуждении комнаты в коммунальной квартире должно быть соблюдено право преимущественной покупки сособственника.

Акт приема-передачи. Тоже заполняется в свободной форме. Содержание, по сути, то же, что и в договоре купли-продажи. Укажите, что квартира покупателем осмотрена. Если эти сведения содержатся в договоре купли-продажи, акт приема-передачи не обязателен.  
  
Действие 3. Получение свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру

Государственная регистрация — гарантия ваших прав. Если вы представили полный пакет правильно оформленных документов, через 15 рабочих дней вы получите свидетельство о государственной регистрации права и станете полноправным собственником своих квадратных метров.  
Часто спрашивают: нужно ли обращаться к нотариусу? Нужен ли риелтор при подаче документов на регистрацию?

Действующее законодательство не предусматривает:  
— обязательного нотариального удостоверения договора купли-продажи;   
— присутствия риелтора при подаче документов на регистрацию.

Что еще должен знать будущий собственник?  
Главное, что интересует покупателя, — «чистота» квартиры.  
Вы вправе самостоятельно получить выписку из ЕГРП, где указаны данные о правообладателе, о наличии зарегистрированных ограничений, обременений, другие сведения. Эту информацию, которая является открытой, может запросить любое лицо при наличии документа, удостоверяющего личность. Цена запроса — 200 рублей.  
Если хотите знать больше — попросите у собственника выписку из ЕГРП о переходе прав.

Что должно насторожить?

Если квартира за последнее время часто перепродавалась — возможно, здесь что-то не так.  
  
Здесь освещены основные моменты совершения договора купли продажи недвижимости. Если у вас возникнут вопросы, вы можете обратиться за консультацией в Кусинский отдел Управления Росреестра по Челябинской области.

Кусинский отдел Управления Росреестр   
по Челябинской области