

Климашиной Татьяне Константиновне
Тверская область, Андреапольский район, деревня Величково

«30» октября 2012г.

От Депутата собрания депутатов Муниципального образования
«Городское поселение – г.Осташков»

Панчина Сергея Андреевича

Адрес: 172735, Тверская область, г. Осташков, Ленинский пр-т, 46

Уважаемая Татьяна Константиновна!

В мой адрес поступило Ваше обращение во вопросу оформления документов на дом. Изучив представленный пакет документов сообщаю Вам следующее.

Представленная Вами расписка от 24.08.1999 г., а также Справка от 02.06.2009 г. не могут служить основанием приобретения Вами права собственности на жилой дом, поскольку не содержат все существенные условия договора купли продажи. В частности, невозможно определить предмет сделки, его расположение, технические характеристики и прочие. Не возможно установить обладал ли продавец правом собственности на момент совершения сделки и как следствия правом распоряжения. При указанных обстоятельствах государственная регистрация права собственности на жилой дом при наличии указанных документов невозможна.

В данном случае рекомендую Вам либо надлежащим образом оформить сделку купли-продажи жилого дома и зарегистрировать Ваши права в установленном в законе порядке, либо, в случае объективах причин невозможности оформить указанный договор (например, смерти продавца и иное), Вам необходимо обратиться в суд с соответствующим заявлением.

Укажу Вам основные правила заключения и исполнения договора купли-продажи жилья и ключевые аспекты, на которые следует обращать особое внимание.

1. Необходимо удостовериться в том, что жилой дом принадлежит продавцу. Для этого необходимо проверить его паспортные данные и документы, подтверждающие права собственности продавца на жилое помещение. Такими документами являются выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним; первичные правоустанавливающие документы, в них указаны собственники жилого помещения, основания для возникновения права собственности, наличие или отсутствие ограничений или обременения права. Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме.

2. Проверить личность продавца и убедиться, что он действительно тот, за кого себя выдает.

Это возможно осуществить пообщавшись с соседями, сотрудниками жилищных организаций, в чьем ведении находится данная жилплощадь, паспортного стола. При этом помните, что информацию в данном случае вам предоставлять не обязаны.

3. Узнать количество зарегистрированных лиц на конкретной жилой площади. Таким образом вы можете выяснить, какое количество людей, зарегистрированных на данной жилой площади, не являются собственниками. Также необходимо выяснить, имеются ли на данной жилой площади временно отсутствующие граждане, несовершеннолетние граждане, которые имеют право на данное жилое помещение. Затребовав у потенциального продавца расширенную выписку из домовой книги (форма № 9), вы сможете узнать информацию обо всех гражданах, кто проживал в данной квартире с момента постройки дома, а также на каких основаниях они оттуда съехали.

5. Дееспособность продавца: не состоит ли он на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах.

6. Имеется ли нотариально заверенное согласие супруга на продажу или покупку дома. Семейный кодекс РФ предусматривает необходимость получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга при совершении сделки, связанной с распоряжением имуществом. Как показывает практика (и закреплено в законодательстве), супруг, чье нотариальное согласие на совершение сделки не получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

К основным условиям договора купли-продажи недвижимости относятся:

– **Предмет договора** (жилое помещение). Необходимо учитывать, что данные о предмете должны определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, в том числе данные о расположении этого имущества на соответствующем земельном участке (домовладения) или в составе другого недвижимого имущества. В договоре должны быть указаны: почтовый адрес, тип дома (блочный, кирпичный, бревенчатый), этаж, количество комнат, размеры общей и жилой площади, а при покупке домовладения – почтовый адрес, размер земельного участка, тип основного строения, количество этажей, размер общей и жилой площади, описание всех построек и сооружений, расположенных на участке, с указанием присвоенных им литер. При отсутствии данной информации в договоре условие об объекте недвижимости считается не согласованным сторонами, а договор не заключенным.

– **Цена договора.** При отсутствии условия о цене договор считается не заключенным. Цена устанавливается соглашением сторон. Возможно указание цены за единицу площади, тогда цена договора определяется исходя из площади передаваемого недвижимого имущества. Допускается определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст. 317 Гражданского Кодекса (ГК РФ)).

Нельзя путать цену договора и инвентаризационную оценку недвижимости. Установленная соглашением сторон цена недвижимости может быть как выше, так и ниже оценки.

– **Перечень лиц, сохраняющих право пользования продаваемым жилым помещением.** Ими могут быть: члены семьи собственника или совместно проживающие или ведущие совместное хозяйство; наниматель по договору коммерческого найма и постоянно с ним проживающие; лица, пользующиеся помещением в силу завещательного отказа; получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением. Эти лица должны иметь в соответствии с законом право на проживание, то есть либо быть зарегистрированными в данном помещении, либо иметь договор соответствующей формы.

Стороны могут предусмотреть в договоре другие обязательные условия, например: обязательство о передаче жилого помещения будет считаться исполненным не после подписания передаточного акта, а после фактического вручения (передачу ключей продавцу, вселения продавца) либо после передачи денег.

Существует три стадии смены собственника по договору купли-продажи:

- 1) заключение договора;
- 2) его исполнение, включающее в себя фактическую передачу жилого помещения продавцом, уплату стоимости покупателем и подписание обоими передаточного акта жилого помещения;
- 3) государственная регистрация перехода права собственности.

Правила государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения регулируются Федеральным законом РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с законодательством договор купли-продажи и переход права собственности подлежат государственной регистрации.

Договор купли-продажи и переход права собственности считаются зарегистрированными со дня внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Документы, представляемые на государственную регистрацию договора купли-продажи, и требования к ним

На государственную регистрацию договора купли-продажи представляются:

– заявления сторон договора или уполномоченных ими на то лиц при наличии у них нотариально удостоверенных доверенностей, если иное не установлено федеральным законом о государственной регистрации договора купли-продажи;

– подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию договора купли-продажи, который с отметкой «погашено» после проведения государственной регистрации возвращается заявителю, и его копия;

– подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями, документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица);

– подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица, документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица при проведении государственной регистрации;

– подлинник и копия правоустанавливающего документа, подтверждающего право собственности продавца на отчуждаемое жилое помещение;

– удостоверенные организациями (органами) по учету объектов недвижимого имущества на территории регистрационного округа подлинники плана жилого помещения и документа, содержащего описание жилого помещения, в случаях, когда представленный на государственную регистрацию план жилого помещения не содержит всех сведений, необходимых для заполнения раздела Единого государственного реестра прав, на недвижимое имущество и сделок с ним, а также копии названных документов;

– подлинники договора купли-продажи, совершенного в простой письменной форме, не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации возвращается правообладателю, второй – помещается в дело правоустанавливающих документов, или подлинный экземпляр договора купли-продажи, совершенного в нотариальной форме, и его копия;

– подлинник и копия справки о лицах, имеющих право пользования жилым помещением с указанием этого права, заверенной должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства.

Физическое лицо (в том числе представитель юридического лица) предъявляет документ, удостоверяющий личность.

Требования к договору купли-продажи

– Договор купли-продажи заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами.

– Договор купли-продажи совершается в простой письменной форме, если федеральным законом или соглашением сторон не предусмотрено его нотариальное удостоверение.

– Договор купли-продажи должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным федеральным законом и иными правовыми актами Российской Федерации, действующими в момент его заключения, содержать существенные условия договора (см. выше).

– Если договор купли-продажи заключен не собственником жилого помещения или не покупателем, то в данном договоре указываются основания, по которым определенное в договоре купли-продажи лицо (лица) действует от имени правообладателя (продавца) или покупателя.

– Если право продавца ограничено (обременено), это отражается в договоре.

– Если собственником жилого помещения является несовершеннолетний, не достигший 14 лет, или недееспособный гражданин, то от его имени договор заключается (в том числе подписывается) родителями, усыновителями или опекунами. Если сторонами договора продажи являются несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет или граждане, ограниченные в дееспособности на основании решения суда, договор купли-продажи заключается (в том числе подписывается) ими самостоятельно.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на государственную регистрацию договора купли-продажи представляются и иные документы (подлинники и копии), в том числе:

оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора, если одной из сторон договора является лицо, действующее на основании доверенности, выданной правообладателем (продавцом) или покупателем, и (или) на представление интересов стороны договора продажи при проведении государственной регистрации;

разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц;

письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если продавцом (правообладателем) или покупателем является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет;

письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности;

письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое жилое помещение было передано продавцу в обеспечение пожизненного содержания;

нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, если продавцом является один из супругов, а жилое помещение находится в общей совместной собственности супругов;

нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя, если покупателем является один из супругов, а жилое помещение приобретает в общую совместную собственность супругов;

подлинник и копия договора поручения, если жилым помещением распоряжается поверенный;

иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и необходимые для проведения правовой экспертизы и проверки законности договора продажи.

Документы, представляемые на государственную регистрацию перехода права

Для проведения государственной регистрации перехода права заявителями наряду с документами, указанными выше, дополнительно представляются:

– заявление покупателя о государственной регистрации его права собственности и заявление продавца о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю;

– подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права;

– подлинные экземпляры, а также копии документов, подтверждающих выполнение условий в случаях, когда договор купли-продажи совершен под условием;

– иные документы, представление которых предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Если договор купли-продажи ранее уже был зарегистрирован, то при обращении за государственной регистрацией перехода права на жилое помещение не требуется повторного представления документов, копии которых были приобщены к делу правоустанавливающих документов при государственной регистрации договора продажи, за исключением подлинных экземпляров зарегистрированного договора.

Образец договора купли-продажи прилагается к данному письму.

На основании изложенного, для оформления Ваших прав на жилой дом рекомендую Вам собрать все необходимые сведения, указанные в настоящем письме.


При наличии предоставления сведений указанных в настоящем письме можно будет более детально изучить Ваш вопрос и выработать позицию по оформлению прав.

Благодарю Вас за доверие, оказанное мне.

Приложение:

1. Образец договора купли-продажи

**С уважением, Депутат собрания депутатов
Муниципального образования
«Городское поселение – г. Осташков»**



С. А. Панчин

Гамма-квант
применяется для определения
напряжения электрического
поля, а также для
измерения температуры

Муниципальное учреждение
Администрации
Луговского сельского
поселения
Андреевского района
Тверской области
172831, Тверская обл.,
Андреевский р-н,
д. Лузи,
тел.: (48267) 2-34-39
№ 240
на № _____ от 07.06.09

Справка

Гражд. паспортная книжка
Татьяне Константиновне, паспорт
28-02 и 822056 выданный
Андреяковским РОВД Тверской
области 8.10.2002г., проживающей
по адресу: Тверская область

Андреяковский район г. Ржевского
Луговского сельского поселения (ранее
Луговской сельской ст-ца) в том, что
соответственно она приобрела дом в д. Великая
24 августа 1999 по решению заверенной
главой администрации Луговского
сельского ст-ца, сформированной на сессии
муни-предом не проводимой. В этот момент
Климашина Татьяна Константиновна
проживала в доме Васильевой на даче
Ивановны, без регистрации.

Основание: личное заявление Климашиной
и решение в пользу дачи.

Глава администрации Луговского
сельского поселения М. С. Дубовая

