**Договорное право. Договор купли-продажи недвижимости и транспорта за наличный расчет, ипотеку и под госпрограммы.**

Все мы когда-либо покупали и продавали что-либо, будь то недвижимость или машина.

Проводя подобные сделки, я каждый раз вижу два типа людей: одни верят на слово составителю договора, другие читают договор, делая вид, что во многом разбираются. И одни, и вторые могут попасть в руки нечестных людей и будут обмануты.

Поделим нашу лекцию по видам объекта продажи: машина и недвижимость.

Купля-продажа ТС.

Вроде простой в быту договор может создать кучу проблем сторонам. Объектом продажи в данном случае является ТС.

При его покупке мы обязательно должны проверить ВИН номер. Сверить его нужно во всех местах, где он расположен и особенно на двигателе. Если ВИН номер окажется перебит, то пользоваться транспортом вы не сможете и более того, его могут изъять в рамках уголовного дела. Машину с перебитым ВИН номером на учет вы поставить не сможете и потеряете деньги, уплаченные за ТС.

Обязательно проверяйте техническое состояние и пробег автомобиля, особенно если он б/у. Доказать потом, что проблема возникла не по вашей вине сложно и дорого. Придется заказывать экспертизу и подавать иск в суд.

Обязательно проверьте автомобиль через автотеку или сайт ГИБДД. Там вы узнаете об авариях, сверите регистрационные данные, узнаете об арестах, угонах, количестве владельцев, а также находится ли он в залоге или нет. Также нужно пробить хозяина машины по базе УФССП (на сайте УФССП раздел сервисы). Если у хозяина есть долги, то на машину может быть наложен арест, который не дошел еще до ГИБДД. На сайте <https://bankrot.fedresurs.ru> вы сможете проверить, не банкротится ли продавец ТС, потому как все сделки, совершенные за три года включительно до процедуры банкротства могут быть отозваны в суде. Вы останетесь без ТС и без денег. На сайте <http://services.fms.gov.ru> вы сможете проверить действительность паспорта продавца. Еще вам нужно уточнить у продавца, а лучше внести в договор, куплен ли этот автомобиль в браке и продается ли с согласия второго супруга. Потому как при разделе совместно нажитого имущества супругов, сделку могут признать недействительной, согласно ст. 35 СК РФ.

Если ТС продают по доверенности, то на сайте нотариальной палаты, вы можете проверить доверенность на ее действительность. Доверенность должна быть либо генеральной, либо на продажу именно этого ТС.

Правильно заполняйте договор купли-продажи (ДКП) ТС, сверяйте все данные, вносимые в него.

При продаже ТС за наличный расчет, предусмотрите в договоре место, где продавец укажет, что денежные средства он получил в определенной сумме, установленной договором. Составляйте договор в 3 экземплярах.

После покупки ТС, вам дается 10 дней для постановки его на учет в ГИБДД. Для этого вам нужен паспорт покупателя, ДКП, ПТС, СТС, СНИЛС, полис ОСАГО, талон ТО.

Если же вы покупаете ТС с использованием средств регионального материнского капитала, то имейте ввиду, что в данном случае действует другой вид ДКП. Его вы можете составить либо у юриста, либо запросить образец в УСЗН. Важно при заключении такого договора, заполнять его правильно, иначе потом вам могут отказать в выплате. А также при каких-либо разборках с продавцом, могут возникнуть проблемы и будет сложно что-либо доказать в суде.

ДКП недвижимости.

Объектами ДКП недвижимости могут выступать: квартира, комната, машиноместо, земля, жилой дом, коммерческое помещение и др. Если вы приобретаете отдельно стоящее здание, то запомните, что оно неразрывно связано с землей, а следовательно, земля тоже должна быть предметом сделки в этом же договоре. Если земля находится в аренде, то нужно указать в ДКП, что покупатель обязуется переоформить права на землю на себя.

ДКП недвижимости состоит из преамбулы (часть где указываются все данные продавца и покупателя и их представителей, в случае продажи по доверенности). Далее следует основная часть договора, где указываются все характеристики продаваемого объекта, его адрес. Обязательно указываем на каком основании объект принадлежит продавцу и зарегистрирован ли он в Росреестре. Указываем данные о прописанных людях, о стоимости объекта и способах расчета между сторонами.

Если объект продается за наличные денежные средства, то это указывается в договоре и в конце продавец собственноручно пишет, что получил деньги.

Если объект продается под мат капитал или региональный капитал, то указывается программа покупки, способ и сроки расчета и реквизиты счета продавца. В случае ипотеки, такая же ситуация. При продаже объектов под гос программу, ипотеку или в рассрочку, запомните, что согласно ст. 488 ГК РФ, данный объект останется в залоге или у продавца, или у кредитной организации до полного погашения долга. После полного расчета продавец или кредитор должен снять обременение с объекта. Обременение не дает покупателю распоряжаться имуществом (продавать, дарить, менять и тд).

Опять же, перед покупкой нужно проверить имущество:

- заказать полную выписку из ЕГРН, из которой мы увидим собственника, аресты, обременения и все характеристики объекта, а также подлежит ли он сносу.

- попросите продавца показать вам технический паспорт, чтобы сверить нет ли неузаконенной перепланировки.

- проверить паспорт и доверенность продавца и представителя.

- проверить продавца на банкротство.

- попросить на сделку предоставить продавца справки об отсутствии долгов.

Если объект приобретен в браке, то на сделку необходимо нотариальное согласие второго супруга или решение суда о разделе имущества. Либо заявление об отсутствии брака.

- попросить предоставить справку о зарегистрированных лицах (заказывается в миграционной службе).

- предоставить паспорта на все счетчики.

Если приобретается дом с землей, или земля, то необходимо проверить соответствие границ земельного участка. Если он межевался очень давно, то его границы могут быть нарушены. Для этого нужна выписка из ЕГРН, распечатка из кадастровой карты, межевое дело. Если границы не установлены в соответствии с действующим законодательством, то у покупателя могут быть проблемы.

Если недвижимость покупается под материнский капитал, то есть два варианта приобретения:

1. Покупателем выступают мама, папа и дети. Мама и папа покупают недвижимость в общую совместную собственность, дети в общую долевую.
2. Покупателем выступает мама. Потом ей нужно делать обязательство о наделении долями у нотариуса. После полного расчета с продавцом и снятия обременения, маме придется у нотариуса делить доли на мужа и детей. Самый дорогой вариант.

Не забывайте, что в каждом договоре нужно обязательно указывать, что данный договор имеет силу передаточного акта. Это значит, что договор подтверждает, что продавец передал, а покупатель купил и получил на руки.

Договор-купли продажи обязательно регистрируется в Росреестре. Только с момента регистрации вы приобретаете право собственности.

В данной лекции содержатся основные знания, необходимые покупателю и продавцу для совершения сделки купли-продажи. Соблюдая, указанные рекомендации, сделки пройдут легко и без последствий.

|  |  |
| --- | --- |
| **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ (наличный расчет или в рассрочку)** | |
| ***Продавец*** | ***Покупатель*** |
| Паспорт, СНИЛС, Документ о праве собственности на объект (свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН), документ-основание (ДКП, мены, дарения, приватизации, свидетельство о наследстве), согласие супруга нотариальное, разрешение Опеки (если собственники несовершеннолетние), реквизиты счета (если в рассрочку) | Паспорт, СНИЛС |
| **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ (ипотека)** | |
| ***Продавец*** | ***Покупатель*** |
| Паспорт, СНИЛС, Документ о праве собственности на объект (свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН), документ-основание (ДКП, мены, дарения, приватизации, свидетельство о наследстве), согласие супруга нотариальное, разрешение Опеки (если собственники несовершеннолетние), реквизиты счета | Паспорт, СНИЛС, Кредитные документы, договор залога (если залог у кредитной организации), регистрационные документы кредитора |
| **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД МАТКАПИТАЛ** | |
| ***Продавец*** | ***Покупатель*** |
| Паспорт, СНИЛС, Документ о праве собственности на объект (свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН), документ-основание (ДКП, мены, дарения, приватизации, свидетельство о наследстве), согласие супруга нотариальное, разрешение Опеки (если собственники несовершеннолетние), реквизиты счета | Паспорт, СНИЛС (всех покупателей), Сертификат МК, справка об остатке средств на счете МК |
| **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ТС (наличный расчет, региональный капитал)** | |
| ***Продавец*** | ***Покупатель*** |
| Паспорт, СНИЛС, ПТС, СТС, диагностическая карта, реквизиты счета (если под РК) | Паспорт, СНИЛС, полис ОСАГО, копия сертификата РК |