

## **«Купля-продажа жилья: правила безопасной сделки».**

### **ВВЕДЕНИЕ**

За время моей работы я видел множество ситуаций по купле-продаже жилья, поэтому знаю тысячи нюансов и особенностей. На самом деле подводных камней здесь много, поэтому безопасность сделки нужно контролировать на каждом ее этапе. Почему купля - продажи недвижимости связана с рисками? Эта сфера оперирует с большими суммами денег, а значит, высок риск попасть в руки мошенников. Наверняка Вы слышали о так называемых «черных маклерах» и различных судебных процессах в этой сфере. Прежде всего, это вопрос юридической и технической проверки правильности документов на квартиру. Именно об этом я хочу рассказать в книге «Купля-продажа жилья: правила безопасной сделки». Мы рассмотрим все основные правила заполнения документов, которые необходимы для купли-продажи квартиры. А еще в качестве бонуса Вы получите образец договора купли-продажи, который можно использовать как основу.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	
ОГЛАВЛЕНИЕ .....	
РАЗДЕЛ 1.....	
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ: НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ .....	
ЕЩЕ РАЗ О ГЛАВНОМ: ВАЖНЕЙШИЕ РАЗДЕЛЫ ДОКУМЕНТА СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ.....	
.....	
РАЗДЕЛ 2.....	
2.1. ПРИВАТИЗАЦИЯ КВАРТИРЫ .....	
2.2. ДОГОВОР КУПЛИ- ПРОДАЖИ.....	
2.3. КВАРТИРА ПО НАСЛЕДСТВУ .....	
2.4. ДРУГИЕ ВИДЫ ДОКУМЕНТА- ОСНОВАНИЯ .....	
РАЗДЕЛ 3.....	
3.1. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА КВАРТИРУ .....	
3.2. КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ.....	
3.3. ПАСПОРТ НА КВАРТИРУ.....	
3.4. ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА .....	
РАЗДЕЛ 4.....	
4.1. ПОКВАРТИРНАЯ КАРТОЧКА.....	
4.2. ДОМОВАЯ КНИГА.....	
4.3. ВЫПИСКА ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ. ....	
РАЗДЕЛ 5.....	
5.1. ВЫПИСКА ИЗ ЕГРП – ЧТО ЭТО И ДЛЯ ЧЕГО? .....	
5.2. СОГЛАСИЕ СУПРУГОВ – ЕСЛИ УЧАСТНИК СДЕЛКИ В БРАКЕ .....	
5.3. ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ ДЕТЕЙ – ЧЕРЕЗ ОРГАНЫ ОПЕКИ .....	
РАЗДЕЛ 6.....	
ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА КУПЛИ- ПРОДАЖИ .....	
ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ВАЖНЫХ ЗАМЕЧАНИЙ:.....	
ДОГОВОР.....	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	

Мы рассмотрим полный пакет документов, который необходимо приготовить для купли продажи недвижимости. Каждый раздел будет посвящен обзору одного отдельного документа и правилам его заполнения. Также важно знать сроки действия документов: это все имеет значение для заключения сделки. В первом разделе мы будем изучать самый главный документ, который дает право на пользование жильем – это свидетельство о праве собственности. Второй раздел описывает документ-основание, согласно которого выдается свидетельство о праве собственности на жилье. Сюда входят договор приватизации, договор купли-продажи, свидетельство по завещанию или о праве на наследство. Каждый документ будет рассмотрен отдельно, со всеми подробностями, так как это очень важно. В следующем разделе мы будем знакомиться с документами технического характера: техническим паспортом, кадастровым паспортом и выпиской из технического паспорта. Эти документы будут описаны подробно, каждый в отдельности. По ходу рассмотрения мы познакомимся с содержанием документов, деталями оформления и различными нюансами. Четвертый раздел посвящен еще одному документу – это сведения о зарегистрированных, то есть прописанных жильцах в данном объекте недвижимости. Эти документы могут представлять собой домовую книгу или поквартирную карточку для городских квартир, а также справку из сельсовета, если недвижимость находится в сельской местности. Дополнительно мы рассмотрим выписку из ЕГРП, что расшифровывается как Единый государственный реестр прав. Также в сделке купли-продажи бывает необходимо согласие супругов – в определенных случаях. В том случае, если в квартире зарегистрированы как собственники несовершеннолетние дети, требуется постановление органов опеки, которые защищают интересы ребенка. В заключительном разделе Вы получите в качестве бонуса проект договора купли-продажи недвижимости с подробными комментариями. Его можно использовать в сделке и предоставлять в регистрационную палату. Таким образом, книга «Купля-продажа жилья: правила безопасной сделки» содержит в себе всю основную информацию, которую необходимо проконтролировать в процессе операций с недвижимостью. После внимательного изучения приведенной информации, Вы сможете самостоятельно контролировать ход переговоров и подготовки документов к продаже квартиры. Книга «Купля-продажа жилья: правила безопасной сделки» поможет Вам избежать различных квартирных коллизий и предохранит от встречи с аферистами. Если Вы увидите, что предоставленные Вам документы оформлены неправильно – это уже серьезный момент, который ставит под угрозу легальность сделки.

## **РАЗДЕЛ 1 КТО В ДОМЕ ХОЗЯИН ИЛИ ОСНОВНОЙ ДОКУМЕНТ СОБСТВЕННИКА НЕДВИЖИМОСТИ.**

Итак, документы на право собственности на жилье. Для начала возьмите свои документы на квартиру, либо на жилье, которое Вы собираетесь продавать. Просмотрите их и разложите, чтобы удобно было пользоваться в процессе изучения. Теперь мы будем каждый документ рассматривать отдельно и тщательно: знакомиться с оформлением, проверять записи и сроки действия этих документов.

**1.1. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ: НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ** В этой главе мы рассмотрим самый важный документ – свидетельство о праве собственности.

Это основной документ, который дает право на владение жильем – полное его название «Свидетельство о государственной регистрации права». Он относится к категории правоустанавливающих документов на недвижимость. Обратите внимание на оформление этого документа. Обычно бланк Свидетельства имеет герб Российской Федерации, рамку и узор. Есть несколько вариантов внешнего вида, но, по сути, они похожи, с небольшими отличиями в орнаменте. Периодически дизайн Свидетельства менялся, но содержание документа всегда остается прежним. Таким же образом меняют оформление банковских банкнот, изменяется дизайн и степени защиты. Это нормальный процесс, который является частью нашей жизни. Первое, на что нужно обратить внимание – это дата выдачи документа.

В данном случае указано число: 2 ноября 2011 года. Это имеет важное значение, так как если Вы владеете квартирой менее 3 лет с момента покупки, и решили ее продать, Вам придется заплатить дополнительные налоги. То есть сумма сделки, указанная в договоре купли-продажи при стоимости квартиры выше миллиона рублей, будет облагаться налогом в 13%. Пример: Вы продаете свой объект недвижимости за 2 млн. руб. Значит, Вы обязаны будете заплатить государству налог с 1000 000 рублей в 130 000 рублей. Если Вы владеете жильем свыше 3 лет – то этот налог взиматься не будет, можете смело продавать квартиру. Насколько мне известно, сейчас если квартира в собственности более 3 лет, но в налоговую не нужно отчитываться о ее продаже. Следующая запись – документ-основание, на основании которого выдано свидетельство. В нашем случае свидетельство о праве собственности выдано на основании свидетельства о праве на наследство по закону. Что это значит? Смысл этого состоит в следующем: человек получил наследство, и нотариус выдал соответствующий документ, который был зарегистрирован в регистрационной палате. Это обычный порядок регистрации наследства, который проходят все граждане

Следующая графа называется субъект права или сведения о собственнике. Здесь указывается фамилия, имя и отчество владельца. Эту запись необходимо очень тщательно проверять по буквам. Почему это важно? Бывают опечатки при заполнении данных, и при получении свидетельства на это не обращают внимание. Однако при купле - продаже недвижимости необходимо проверить ФИО, дату и место рождения в паспорте и свидетельство – будьте внимательны. Расхождение в одну букву делает документ недействительным, и вся сделка может сорваться. Еще раз проверьте все паспортные данные – тут должно быть все идеально точно. Еще есть одна причина это сделать: в том случае, если собственность была зарегистрирована давно, то в данной графе будут указаны паспортные данные старого образца. Поэтому имейте в виду, что в таком случае необходимо будет вносить изменения в реестр, а это требует дополнительной оплаты госпошлины в регистрационной палате. Проверьте эти данные заранее, чтобы при оформлении сделки и подписании договора не возникло срочной необходимости внесения изменений, так как любая процедура – это время и деньги. Если Вы придете в регистрационную палату с договором купли - продажи квартиры, а в свидетельстве указаны старые паспортные данные, то регистрацию придется отложить до внесения изменений. Это имеет принципиальное значение, если к дате продажи-покупки квартиры привязаны другие события, типа переезда или цепочки других сделок по недвижимости. ФИО и паспортные данные нужно проверять и при продаже, и при покупке квартиры, так как в договоре купли-продажи необходимо, чтобы данные совпадали. Следующая строка в свидетельстве – собственность. Что означает эта формулировка? Если в документе указано просто "собственность", значит, данный человек Шушакола Люция Николаевна является единственным собственником данной квартиры, данного объекта недвижимости. Может быть написано иначе: указана доля собственности. Например: "Вид права: Собственность", но указана доля 1/3. То есть один из собственников имеет 1/3 доли в квартире. В таком случае необходимо уточнить, кто еще является собственником данного объекта недвижимости. На обратной стороне документа обычно вписываются другие собственники этого жилья: в данном случае, иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра - Петрова Зоя Ильинична. То есть здесь будет указано, кто еще является собственником и какую долю он имеет в этой квартире. В нашем примере есть 3 собственника, каждый из которых имеет долю 1/3. Следующий раздел – «Объект права» - это означает, что тут указаны сведения об объекте недвижимости. В данном случае Свидетельство о государственной регистрации права на двухкомнатную квартиру, жилую, общей площадью 48,9 кв.м. и адрес объекта: Удмуртская республика, Завьяловский район, ст. Азино ул. Штабная, дом 7, квартира 9. На практике бывают такие случаи, когда люди приватизировали свою квартиру до приватизации и не оплачивали коммунальные услуги – найм. У них была просто определенная площадь квартиры, за которую платили коммунальные услуги. При замерах и определении площади квартиры

раньше приглашали техника из БТИ, который рулеткой измерял параметры. Сейчас эта процедура делается при помощи лазеров, что иногда вызывает различие в данных размерах квартиры не только в сантиметрах, но даже метрах.

Проверьте свою квартиру: возьмите документ на право собственности и платежку с расчетом оплаты коммунальных услуг. Цифры площади должны в идеале полностью совпадать. Если Вы оплачиваете, например, за 49,1 кв. м., а в свидетельстве о государственной регистрации у Вас записано 48,9 кв. м., то можно обратиться в ГЖУ и сделать перерасчет. Таким образом, вы не будете переплачивать за лишние метры жилья. Следующая строка в свидетельстве о праве собственности – кадастровый или условный номер. Что означает кадастровый номер?

Все объекты недвижимости сейчас ставятся на кадастровый учет. То есть если указанная квартира находится по данному адресу, на определенном земельном участке – то она имеет свой кадастровый номер. Все цифры расшифровывать не будем, но отметим, что первая цифра – это регион. В нашем примере – это 18 регион (Удмуртия), где находится данный объект. Следующая графа в свидетельстве о праве собственности: существующие ограничения (обременения) права. В данном примере указано: «не зарегистрированы». Что это обозначает? Это говорит о том, что на данном объекте нет обременений и ареста. Если таковые имеются, то в свидетельстве о государственной регистрации обязательно сделают соответствующую запись. Однако, если Вы покупаете недвижимость, данный пункт следует еще раз проверить дополнительно. В следующих разделах книги мы остановимся на том, каким образом следует проверять существующие ограничения (обременения) на квартиру.

Следующий раздел в свидетельстве о праве собственности сообщает нам о том, что под номером 18-1.8-12/2001-193 была сделана запись в Едином государственном реестре. То есть, реестр государственной регистрации дает каждому документу свой регистрационный номер.

В нашем примере запись с таким-то номером была сделана 21.11.2001 года. Далее идут данные о государственном регистраторе регистратор Соколов А. А., его подпись, печать и серийный номер документа: 18 АА 220614.

**ЕЩЕ РАЗ О ГЛАВНОМ: ВАЖНЕЙШИЕ РАЗДЕЛЫ ДОКУМЕНТА СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ** В данном документе - Свидетельстве о праве собственности - мы можем узнать такую информацию: 1. Когда было зарегистрировано право собственности.

Еще раз напомним, что если объект в собственности менее 3 лет, то при сделке купли-продажи необходимо будет заплатить государству налог в размере 13% от стоимости недвижимости, если она превышает миллион рублей. Если собственность принадлежит Вам более 3 лет – этот налог платить не нужно. 2. Проверьте всю информацию о владельце жилья в договоре-основании: ФИО и паспортные данные должны полностью совпадать. 3.

Проверьте площадь квартиры во всех документах – данные должны быть одинаковые. 4.

Обратите внимание на существование ограничений (обременений) права. Если Вы покупатель, то в первую очередь обратите внимание на все эти данные в документах владельца недвижимости.

**РАЗДЕЛ 2 ДОВЕРЯЙ, НО ПРОВЕРЯЙ: НА КАКОМ ОСНОВАНИИ ОФОРМЛЕНА КВАРТИРА?** В предыдущей главе мы рассмотрели важный документ – Свидетельство о государственной регистрации права. Для его выдачи необходимо иметь основание – определенный документ, который дает право на владение собственностью по закону. Этот документ обязательно предъявляется вместе со Свидетельством о государственной регистрации права. На основании чего выдается Свидетельство на право собственности? Это может быть несколько видов документов, которые мы сегодня рассмотрим. Основанием для выдачи свидетельства о государственной регистрации права является: договор приватизации, договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, свидетельство по завещанию. В нашем примере документом-основанием является «Договор купли-продажи». Итак, мы видим документ-основание, которое является основанием для выдачи соответствующего

свидетельства. Если Вы продаете свой объект недвижимости, Вы можете сверить все данные в договоре. Если Вы покупатель, то обратите внимание на точность совпадения информации в документе: ФИО и паспортные данные должны точно совпадать до мелочей. На что еще стоит обратить Ваше внимание? Если Вы покупаете квартиру, посмотрите на ее стоимость, за которую она была куплена и на дату покупки. Если квартира была куплена недавно, посмотрите, в договоре п.3 квартира, принадлежит Игорю Леонидовичу на основании договора от 16 ноября 2006года и сразу же продается, посмотрите дату договора купли продажи от 28 апреля 2007 года, в собственности продавца квартира была менее 2 лет – это повод задуматься. Как вариант – недвижимость покупалась в инвестиционных целях, но возможно есть какие-то другие важные нюансы. Далее, обратите внимание на трактовку в п.3 способа оплаты: "указанная квартира продана покупателю за 400 000 руб., уплачиваемых покупателем продавцу в день подписания настоящего договора". В следующих главах мы обсудим этот пункт, и Вы узнаете особенности оплаты недвижимости. Обязательно сверьте все данные, которые указаны в договоре со свидетельством о государственной регистрации права: все должно в точности сходиться. Кроме того, данный договор должен быть зарегистрирован в управлении регистрационной службы, должны стоять штампы о регистрации к договору купли-продажи и о переходе права собственности. По информации, указанной в этом пункте, можно узнать историю продавца квартиры: когда и что он покупал из недвижимости. В соответствии с пунктом 11 в данном договоре указано, что согласно копии поквартирной карточки по такому-то адресу с правом пользования зарегистрированы такие-то и такие-то граждане. Эти люди обязуются сняться с регистрационного учета по данному адресу и освободить квартиру в срок до 30 мая 2007 года, со дня подписания настоящего договора. Вот этот пункт всегда связан со сведениями о зарегистрированных в квартире гражданах. В следующих разделах книги документы, мы рассмотрим документы, которые связаны с этим пунктом. В данном случае информация о зарегистрированных лицах по этому адресу указана в поквартирной карточке.

## 2.1. ПРИВАТИЗАЦИЯ КВАРТИРЫ

Следующий документ, который мы рассматриваем, это "Договор на передачу квартир (домов) в собственность граждан". Если у вас в свидетельстве о государственной регистрации права указан "Договор на передачу квартир (домов) в собственность граждан" или вы приобретаете квартиру, в документах которой указана именно такая трактовка договора, значит, квартира была приватизирована. Здесь можно говорить о том, что вы будете являться вторым собственником квартиры после ее покупки. Историю квартиры по этим данным уже можно проследить. В таком договоре вы не найдете стоимость квартиры, так как она не приобреталась. Посмотрите, пункт четвертый нижеприведенного документа, который говорит о том, что "право на бесплатную приватизацию получает Евграфова Гульсина Рахимьяновна".

## 2.2. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Вот следующий документ - также договор купли-продажи. Также проверяем шапку "продавец", "покупатель". Опять же уточняем пункт цены посмотрите на п.3 договора: стороны оценивают указанную квартиру за 990 000 руб. Дальше посмотрите, есть еще одна особенность сделки: "Я, Дерр Андрей Петрович купил указанную квартиру за 990 000 руб., расчет между сторонами будет произведен полностью в срок до 20 февраля 2009 года". Что это означает? Очень важное замечание: данную квартиру покупал человек с рассрочкой. Почему это важно? Если квартира приобретается с рассрочкой, и в случае если покупатель продавцу не заплатил до указанного срока, на квартире может быть наложен арест (обременение) в пользу продавца. Таким образом, продавец защищен от недополучения денежных средств после совершения сделки. Вместе с таким договором покупки в рассрочку обязательно должен быть акт приемки-передачи. Посмотрим на пункт 9 «В данное время на момент подписания договора в квартире зарегистрирован Дерр Юлия Ивановна Не понятен пункт 10 : "Черных обязуется освободить квартиру в срок до 20 февраля 2008 года". Возможно 2008 год, это опечатка. Но ни где в договоре не указано, что Черных по мимо того, что обязуется освободить, также

обязан выписать всех зарегистрированных в данном жилом помещении. Подписи есть, значит, договор зарегистрирован. Обязательно к такому договору, если порядок расчетов указан, просите у продавца акт приемки-передачи. Это нужно обязательно, для подтверждения сделки..

Ниже приведен образец передаточного акта: Черных с одной стороны, Дерр Андрей Петрович с другой стороны. Далее по тексту написано: "Я, Черных Юрий Геннадьевич, в связи с договором купли-продажи продал Дерру Андрею Петровичу, по настоящему акту передал в таком виде в каком она была на момент подписания договора, претензий Дерр не имеет." Здесь есть один нюанс, который привлекает мое внимание как эксперта по недвижимости: в данном акте не указано, что расчет произведен полностью. Передаточный акт имеет дату от 23 января 2009 года, и договор купли-продажи от 23 января 2009 года. Это говорит о том, что квартиру продавали, и одновременно подписали акт приемки-передачи.

Трудно судить о том, какие взаимоотношения были у продавца и покупателя, но если покупатель не до конца рассчитался, на квартиру могли наложить обременения. Может быть, потом они рассчитались, и обременение сняли, но в данном случае, обратите внимание, у Дерра Андрея Петровича квартира в собственности в 2009 году была оформлена, и обременения на тот момент не были зарегистрированы. Давайте посмотрим дальше.

Обратите внимание на дату договора, квартиру приобрели 23 января, месяц уходит на регистрацию сделки купли-продажи. Таким образом, документы были зарегистрированы, а расчет с продавцом произведен 20 февраля. Это значит, что рассчитался покупатель своевременно, документы получил 3 марта. То есть обременений на данную квартиру не было зарегистрировано. Для контроля сделки всегда сверяйте договор купли-продажи "от 23 января 2009 года", дата регистрации указана за номером 18-18-08/003/2009-165 договором купли-продажи от 23 января. Все данные в документах сходятся, то есть все в порядке. 18

### 2.3. КВАРТИРА ПО НАСЛЕДСТВУ

Следующий документ-основание это "Свидетельство о праве на наследство по закону". В ниже приведенном документе посмотрите: Шушакова Люция Николаевна получила наследство на основании "свидетельства о праве на наследство по закону", зарегистрировано нотариусом Савиной, за номером 1- 3558. Еще раз напомним: эти все цифры обязательно проверяйте и сверяйте. Обратите внимание документ-основание в свидетельстве о праве собственности будет : "Свидетельство о праве на наследство по завещанию". То есть бывает по закону и бывает свидетельство о праве на наследство по завещанию. Разница в таком случае только в том, что умерший оставил завещание на наследника. После смерти владельца квартиры нотариус выпустил свидетельство о праве на наследство по завещанию, и указанный человек его получил. Точно также сверяйте данные в реестре за номером 1-3127 Докукиной Екатериной Сергеевной. Ниже приведу документы основания "Свидетельство о праве на наследство по закону" и "Свидетельство о праве на наследство по завещанию", а так же новый образец свидетельства о праве собственности, где обратив внимание на строку Документы-основания: можно догадаться какое свидетельство относится к данному документам 1

безопасной сделки». 2.4. ДРУГИЕ ВИДЫ ДОКУМЕНТА-ОСНОВАНИЯ Еще одним документом-основанием может быть решение суда, любые бракоразводные процессы, различные судебные тяжбы, связанные с объектами недвижимости по решению суда: такие варианты тоже могут быть зарегистрированы. Таким образом, свидетельство о праве собственности может быть выдано на основании решения суда.

### РАЗДЕЛ 3 ВНИМАНИЕ: ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ НА КВАРТИРУ

В этой главе мы рассмотрим документы технического характера: технический паспорт, кадастровый паспорт, и еще один документ - выписка их технического паспорта. 3.1. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА КВАРТИРУ Первый документ: технический паспорт – см.

образец ниже. Если Вы продавец квартиры, возьмите этот документ. Если Вы покупатель, то внимательно изучите его перед совершением сделки. На титульном листе технического паспорта обязательно указан адрес объекта недвижимости: улица, номер дома, номер квартиры и дата изготовления самого документа. В данном документе указано: «По состоянию на 2001 год». Почему важна дата изготовления технического паспорта? Это связано с тем, что все технические документы имеют определенный срок действия.

Технический паспорт имеет срок действия 5 лет. В том случае, если документу более 5 лет, следует его обновить. Для обычной сделки купли-продажи, если данная квартира прошла регистрацию в государственной регистрационной палате, обновлять его не нужно. Это имеет значение для тех случаев, если покупатель приходит с ипотекой – а таких сейчас 90%.

Обычно в банк необходимо предоставить полный пакет документов и от Вас потребуют обновить технический паспорт, если ему более 5 лет. Если это делать в ускоренном порядке, то цена процедуры будет значительно выше. Поэтому сделайте новый технический паспорт заранее, чтобы не платить лишние деньги. Как обновить технический паспорт? Необходимо обратиться в БТИ, вызвать техника и оформить новый документ в обычном порядке.

Следующая страница технического паспорта содержит сведения о собственниках. Здесь вы можете увидеть, кто является собственниками квартиры. Также Вы можете легко сверить информацию со свидетельством о праве собственности. Если вы приобретаете квартиру, а сведения о собственниках не совпадают со свидетельством о праве собственности, ничего страшного в этом нет. Далее в техническом паспорте должен быть указан год постройки дома. В нашем образце даты нет по какой-то причине, однако именно технический паспорт дает все данные и технические характеристики объекта недвижимости. То есть указывается материал строения, крыши и перекрытий, этажность дома, элементы благоустройства. В данном случае мы можем видеть, что материал стен - кирпичный, кровля - шифер, число этажей 3 - то есть дом трехэтажный. В доме имеются элементы благоустройства: водопровод, холодная и горячая вода, канализация, газоснабжение, отопление. Следующая страница содержит сам план квартиры. Квартира находится на 3 этаже, состоит из 2 жилых комнат. Площади комнат и планировку квартиры вы можете посмотреть на этом плане. Здесь точно указано, сколько кухня имеет квадратных метров. Сколько санузел и коридор.

### 3.2. КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Следующий технический документ - это кадастровый паспорт. См. ниже. Он может идти как одновременно с техническим паспортом, так и как отдельный самостоятельный документ. С недавнего времени все объекты начали ставить на кадастровый учет и поэтому в большинстве объектов недвижимости в правоустанавливающих документах кадастровый паспорт - неотъемлемый документ технического характера. В кадастровом паспорте имеются сведения об этажности дома, общей площади и технических характеристиках. Сведения, которые содержатся в БТИ о наличии запрещения или арестов, точно также можно посмотреть здесь. Также в этом документе будет указано расположение объекта относительно плана дома. Вы можете видеть, что данная квартира угловая, находится на 3 этаже, указан план самой квартиры. Все эти данные вы можете сверить со свидетельством о праве собственности. Площадь квартиры должна в точности совпадать со свидетельством о праве собственности.

### 3.3. ПАСПОРТ НА КВАРТИРУ

Еще один технический документ - это паспорт на квартиру. См. ниже. В нем будет указан адрес квартиры и сведения о собственнике. На обратной стороне этого документа указаны технические характеристики объекта: год постройки - 1978, дом крупноблочный, этажность дома. Тут даже указан % износа жилого помещения по состоянию на 1989 год. Также все характеристики квартиры по площади: две комнаты, кухня, санузел. На паспорте еще указан год изготовления самого этого документа. Давайте проверим: в 2008 году данный документ был изготовлен, сейчас у нас 2013 год. Дата изготовления плюс 5 лет - то есть паспорт



действует до 12 декабря 2013 года, поэтому его сейчас необязательно менять.

### 3.4. ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Еще один документ - "выписка из технического паспорта". См. ниже. Это тоже документ технического характера, который отражает в себе также адрес и номер квартиры, год постройки, район в котором находится квартира, материал стен - керамзитобетонный и наличие элементов благоустройства: мусоропровод, центральное отопление, газоснабжение, лифт и горячее водоснабжение. Также в нем указываются площади комнат, кухни, общая площадь и жилая. Данный документ изготовлен в 2003 году, значит, он действует до 2008 года. Таким образом, выписка свою силу уже утратила и я Вам рекомендую данный документ обновить. Если новую выписку заказать в обычном порядке – это будет значительно дешевле. За срочность изготовления документа придется доплачивать – имейте в виду.

**РАЗДЕЛ 4 СВЕДЕНИЯ О ЖИЛЬЦАХ КВАРТИРЫ: ГДЕ ВЗЯТЬ И КАК ПРОВЕРИТЬ** В этом разделе мы с вами будем разбирать документы, которые содержат сведения о зарегистрированных. Мы рассмотрим такие документы, как домовая книга, поквартирная карточка и справка из сельсовета.

#### 4.1. ПОКВАРТИРНАЯ КАРТОЧКА

См. ниже. Вы видите поквартирную карточку. Если вы придете в отделение ГЖУ и скажете, что Вам нужна поквартирная карточка для купли-продажи квартиры, Вам выдадут именно такой документ. Поквартирная карточка содержит адрес объекта недвижимости, площадь, сведения о собственниках. Если вы приносили документы правоустанавливающие, то возможно здесь будет номер Свидетельства о праве собственности, дата его выдачи и сведения о людях, которые прописаны в данном объекте недвижимости. В данном случае в образце указана Максимова Анна Сергеевна, ее число, месяц и год рождения. Далее идут дата регистрации в квартире, печать и подпись специалиста, который выдавал данный документ. Посмотрите, в данной графе записей нет, значит, на сегодняшний день этот человек там все еще зарегистрирован. Все граждане, которые указаны в данной поквартирной карточке, должны будут выписаться при продаже.

#### 4.2. ДОМОВАЯ КНИГА

Образец. См. ниже. Если Вы будете приобретать частный дом или квартиру, то получите такую домовую книгу. В ней также указан адрес правоустанавливающий. На следующей странице будут указаны сведения о собственниках. В нашем случае указана Абрамова Мария Александровна - собственник, регистратор под этим ставит подпись. На следующей странице будут сведения о зарегистрированных. В данном случае люди, которые были зарегистрированы в 2006 году и в 2008 году – это Абрамов Данил Альбертович. Скорее всего, это прописали несовершеннолетнего ребенка. И тут же могут быть соответствующие штампики в графе о снятии с регистрационного учета. В данном случае, стоит три штампа: это значит, все люди из данного объекта недвижимости уже выписаны. Никто по данному адресу не зарегистрирован, проблем с продажей не будет.

#### 4.3. ВЫПИСКА ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ.

Образец смотри ниже. Если у вас на руках домовой книги нет, данную справку Вы получите в районном сельсовете. Для ее получения Вам нужно прийти в районный сельсовет и попросить у специалистов справку - сведения о зарегистрированных. Вам выдадут справку, где будет указано: зарегистрирована по данному адресу Стерхова Зоя Ильинична, паспортные данные, дата рождения, место работы, даже указана дата прописки. Данная графа "Дата выписки" - пустая, значит, человек в настоящее время здесь еще прописан. Итак, мы видим, что в квартире прописан один человек. Никаких дополнительных документов, содержащих

сведения о зарегистрированных вы не найдете. Данные документы: поквартирная карточка, домовая книга и выписка из домовой книги содержат полную информацию по данному объекту о зарегистрированных или о прописанных в квартире людях.

## РАЗДЕЛ 5 КАКИЕ ЕЩЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНЫ ДЛЯ СДЕЛКИ?

Теперь рассмотрим дополнительные документы, которые могут понадобиться при сделке с недвижимостью: выписка из ЕГРП - Единого государственного реестра прав, Согласие супругов, Постановление органов опеки и попечительства.

### 5.1. ВЫПИСКА ИЗ ЕГРП – ЧТО ЭТО И ДЛЯ ЧЕГО?

Первый документ - эта выписка из ЕГРП - Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. Мы говорили о том, что в свидетельстве о государственной регистрации прав есть сведения о зарегистрированных ограничениях, обременениях на недвижимость. Если там записей нет, значит, вы можете убедиться, что все в порядке. Дополнительно я бы вам посоветовал в регистрационной палате заказать выписку из ЕГРП. Согласно этой справке, вы точно будете знать, что обременений никаких не существует и можно проводить сделку. Это уже гарантировано, потому что все подобные сведения заносятся в единый реестр прав, и Вы о них узнали бы из этой справки. Давайте посмотрим на образец ниже выписки из ЕГРП. Вот что в ней написано: на основании запроса, поступившего от такого-то числа сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделок с ним не зарегистрировано. Далее его кадастровый номер, он точно также сходится со свидетельством о государственной регистрации. Указано наименование объекта: однокомнатная квартира, назначение - жилое, площадь 21,6 кв.м. Эти данные будут совпадать со свидетельством о государственной регистрации. Адрес указан, также есть данные правообладателя - собственника. Указан вид права - собственность, дата регистрации регистрационного номера. Что еще важно: Ограничения обременения права не зарегистрированы. Это еще одно документальное подтверждение того, что обременения нет, также договоров участия в долевом строительстве нет. Правопритязаний нет, заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют. Выдано тому, кто заказывал выписку. И еще указано, что выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную дату. И в соответствии со статьей 7 Федерального закона о государственной регистрации, использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Подписывается в выписке государственный регистратор. Вот так выглядит этот документ - Выписка из Единого государственного реестра прав. Не пожалейте дополнительных средств, справка такая стоит недорого – 200 рублей. Но заказав такую справку, вы будете гарантированно знать, что обременений и арестов на такой квартире нет. Это значит, что Вы не рискуете, покупая эту квартиру.

### 5.2. СОГЛАСИЕ СУПРУГОВ – ЕСЛИ УЧАСТНИК СДЕЛКИ В БРАКЕ

Следующий документ, который иногда нужен при купле-продаже недвижимости - это Согласие супругов. Если вы совершаете сделку в период брака и собственность оформлена на одного из супругов, необходимо согласие второго супругов на покупку или продажу недвижимости. Документ этот стандартный, у нотариусов шаблон для него есть. На образце видно, что в справке отражается: Я, Держ Юлия Ивановна, указываются все паспортные данные, реквизиты. даю согласие супругу Держу Андрею Петровичу, с которым заключен брак произвести отчуждение в любой форме, на его условиях, по его усмотрению, за цену на его усмотрение, нажитого нами имущества, состоящего из.. далее указан адрес квартиры. Повторюсь, что данный документ обязателен, если вы приобретаете недвижимость в браке или вы продаете, то, что покупали в браке. Без Согласия супруга будет приостановка в регистрации.

### 5.3. ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ ДЕТЕЙ – ЧЕРЕЗ ОРГАНЫ ОПЕКИ

При сделке может понадобиться еще один документ - это Постановление органов опеки и попечительства. В каком случае нужно его получать? Если у вас в собственности несовершеннолетнего ребенка имеется доля в вашем объекте недвижимости, при продаже необходимо разрешение органов опеки и попечительства. Без данного документа у вас сделка будет также приостановка. Если вы продаете объект недвижимости, вам нужно будет также предоставить в органы опеки пакет документов на продаваемую квартиру и пакет документов на покупаемую квартиру. Площади, которые имеет ребенок в новой квартире, не должны уменьшаться. Государство следит за тем, чтобы права ребенка не ущемлялись и его жилищные условия не были ухудшены. Для этого органы опеки и попечительства выдают отдельный документ – он называется постановление или разрешение. В разных районах название может быть разным, однако в нем должно быть конкретно указано: Постановление о продаже такой-то квартиры и условия. Пример образца смотри ниже: Рассмотрев заявление Русанова Владислава и Татьяны Геннадьевны, действующие в интересах несовершеннолетнего, описаны условия заявителя, вместе с несовершеннолетними, зарегистрированы и фактически проживают. Перечислены документы, доли, имущественные права и указано: Разрешить продажу однокомнатной квартиры по такому-то адресу с указанной площадью. То есть органы опеки должны разрешить совершение сделки, если в квартире прописан несовершеннолетний ребенок. Если вы продаете, Вам обязательно необходимо предоставить в регистрационную палату данное разрешение органов опеки. Если вы покупаете недвижимость, и видите, что в свидетельстве о праве собственности указан несовершеннолетний ребенок собственником, точно также от продавца вам необходимо получить такое же Постановление и убедиться, что нет препятствий для продажи квартиры. Без этого постановления я вам не рекомендую покупать квартиру. Такая сделка чревата последствиями, даже если вам продавец предлагает сдать документы на регистрацию с условием, что он донесет этот документ. Я вам рекомендую без этого документа в регистрационную палату не ходить и не сдавать на регистрацию. Без разрешения органов опеки сделка может сорваться, помните об этом.

### РАЗДЕЛ 6 ТИПОВОЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ

В этом разделе мы рассмотрим типовую форму договора купли-продажи недвижимости, который Вы можете взять за основу. Обычно большинство людей, перед тем, как сдать документы на регистрацию в регистрационную палату, заказывают подобные договора юристам, адвокатам, нотариусам. Затем перед самой сделкой читают их быстро, бегло, не вникая в детали текста договора. Давайте разберем базовую форму договора купли-продажи не спеша и подробно. С этой формой вы сейчас разберетесь спокойно и тщательно, поймете основные условия и смысл важных пунктов договора. Образец смотри ниже. ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ Первое, что отражается в документе - это место подписания договора и дата подписания договора. В первом абзаце договора всегда указываются реквизиты продавцов и покупателей, описываются ФИО, паспортные данные, место проживания. В пункте 1 обязательно отражается, что продавец продал, а покупатель купил квартиру или дом, описывается непосредственно объект недвижимости. В данном примере продавец продал, а покупатель купил однокомнатную квартиру, находящуюся по адресу и указывается полный адрес: улица, дом, номер квартиры. В пункте 2 договора обязательно указываются технические характеристики, которые взяты из технического паспорта, который мы уже изучили, год постройки дома и площадь жилья. Также указывается основание - документ, какая организация изготовила его и когда. В следующем пункте 3 отражаются сведения о собственниках: кто собственник недвижимости, ФИО, а также какую долю он имеет и на основании чего он имеет это право собственности. Далее в п.4 обычно отражается цена квартиры в договоре. В данном случае указано, что данная квартира продана продавцом покупателю за 1 450 000 руб., уплачиваемых покупателем

продавцу в день подписания настоящего договора. Это значит, что сделка купли-продажи происходит с использованием наличных денег. Обычно такая формулировка используется в том случае, когда покупатель продавцу выплачивает деньги в день подписания договора.

Если сделка происходит с рассрочкой платежа и с использованием ипотечных средств, в договоре обязательно указывается порядок расчета, каким образом должны быть переданы покупателем продавцу денежные средства. Также устанавливаются сроки расчета.

Следующий пункт 5 о том, что на момент подписания настоящего договора отчуждаемая квартира со слов продавца никому не продана, не заложена в судебном споре и под арестом не состоит. Обременений и претензий, о которых стороны не могли знать, на момент подписания договора не имеется. Пункты номер 6 и 7 просто прочитайте и примите к сведению. В качестве бонуса к этой книге я прилагаю проект договора купли-продажи недвижимости, поэтому Вы можете не спеша их изучить. В договоре есть еще некоторые нюансы, на которые я хочу обратить Ваше внимание. Следующий важный пункт 8: настоящий договор и переход права собственности на отчуждаемую однокомнатную квартиру по настоящему договору к покупателю подлежит государственной регистрации. Это обязательно должно быть записано. Еще один обязательный пункт 9 : Отчуждаемая квартира до подписания сторонами настоящего договора осмотрена, передача квартиры продавцом и принятие ее покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. Далее п.10 : Обязательство продавца передать квартиру покупателю считается исполненным после подписания сторонами передаточного акта. То есть если вы в день сделки купли-продажи подписываете акт, значит, передача квартиры фактически состоялась. Многие юристы и адвокаты не прописывают такой пункт, а я бы советовал его добавить. То есть вы покупаете квартиру, просите, чтобы юристы Вам дописали такую фразу: "С момента приобретения права собственности на указанную квартиру Покупатель осуществляет права владения, пользования и распоряжения данной квартирой в соответствии с ее назначением, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием квартиры и уплатой налогов в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации". Смысл этой фразы в том, что вы все эти права и обязанности приобретаете с момента приобретения права собственности на указанную квартиру. Почему это важно? Давайте разберемся: сегодня вы сдали документы на регистрацию в регистрационную палату, срок регистрации документов, как правило, в разных случаях разный, но в среднем он составляет месяц. Так вот смысл в том, что все обязанности Вы должны нести с момента приобретения права собственности, а не с момента подписания акта приемки-передачи, не с момента подписания договора купли-продажи, не с сегодняшнего дня. Этот день наступит через месяц, когда вы получите документы - вот это важный факт. В большинстве юристы и адвокаты этот пункт не включают, и поэтому вы с момента подписания акта приемки-передачи и договора купли-продажи вы несете риск случайной гибели - а это не правильно. Следующий пункт 11: Покупатель обязуется использовать указанную квартиру только по прямому назначению, осуществлять за свой счет эксплуатацию, ремонт, участвовать соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом квартиры, в том числе капитальным ремонтом всего дома. Это стандартный пункт, он обычно присутствует в типовом договоре.

Следующий пункт 12, тоже важный: Покупатель не является правопреемником по долгам Продавца, возникшим до передачи указанной квартиры Покупателю, а все коммунальные платежи, задолженность за электроэнергию, налог на имущество и т.п., начисленные до регистрации права собственности на указанную квартиру погашаются продавцом самостоятельно. Все обязательства вы принимаете только с момента регистрации объекта недвижимости. И продавца обязательно просите оплатить коммунальные услуги за месяц вперед, потому что до того момента, пока вы не получили свидетельство о регистрации, вы не собственник квартиры. В ГЖУ, когда вы придете регистрировать документы с этим договором, вы не являетесь правопреемником по долгам продавца. Это тоже очень полезный пункт, имейте в виду. Следующий пункт 13: Расходы по заключению и государственной

регистрации настоящего договора уплачиваются сторонами в равных долях. Это стандартный пункт, который входит в типовой договор. Следующий пункт 14: Покупатель поставлен в известность, что согласно копии поквартирной карточки, в квартире номер 6, дома 78 по улице 40 лет Победы в городе Ижевске зарегистрированы такие-то люди. То есть если в поквартирной карточке будут сведения о зарегистрированных, и они еще не выписаны, то договор купли-продажи имеет взаимосвязь с данной поквартирной карточкой. В договоре должно быть указано, что продавцы обязуются сняться с регистрационного учета по данному адресу и освободить квартиру в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора. Лиц, сохраняющих право пользования указанной квартирой после смены собственника, не имеется. То есть заранее, перед тем как составлять данный договор, вы с продавцом должны обсудить срок освобождения жилья или снятия с регистрации. Данный пункт и сроки нужно внести в договор, чтобы потом не было недоразумений. ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ВАЖНЫХ ЗАМЕЧАНИЙ: Все условия и дополнения к настоящему договору действительны при условии оформления их в письменном виде. П.15 Настоящий договор составлен в трех экземплярах. Один хранится в делах в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, второй у покупателя, а третий у продавца. Именно поэтому договор печатается в нескольких экземплярах. Если вы свой договор купли-продажи потеряли, что-то у вас случилось, вы можете смело прийти в регистрационную палату со своим паспортом и заказать дубликат данного договора. ДОГОВОР Город Ижевск Удмуртской Республики, Десятое января две тысячи двенадцатого года Мы, нижеподписавшиеся: Коробейникова Елена Николаевна 23.02.1977 года рождения, паспорт 94 02 643103 выдан Устиновским РОВД г. Ижевска 28.05.2002 года, зарегистрированная по адресу: город Ижевск, улица 40 Лет Победы, дом 78, квартира 6, и Коробейникова Анастасия Александровна, 14.10.1997 года рождения, паспорт 94 11 216648 выдан Отделом УФМС России по УР в Устиновском районе г. Ижевска, 24.10.2011 года, зарегистрированная по адресу: город Ижевск, улица 40 Лет Победы, дом 78, квартира 6 именуемые в дальнейшем «Продавец» и Красильникова Наталья Александровна, 23.03.1974 года рождения, паспорт 94 00 266731 выдан Устиновским РОВД г. Ижевска 03.09.2001 года, зарегистрированная по адресу: г. Ижевск ул. Молодежная дом 48 квартира 29, именуемая в дальнейшем «Покупатель», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» продал, а «Покупатель» купил однокомнатную квартиру, находящуюся по адресу: город Ижевск Удмуртской Республики, улица 40 Лет Победы, дом 78, квартира 6.
2. Указанная квартира расположена на втором этаже девяти этажного крупноблочного дома 1980 года постройки, состоит из одной комнаты, полезной площадью 28,0 кв. м., в том числе жилой площадью 15,5 кв. м., согласно выписки из технического паспорта на квартиру, исполненной ГУП «Удмуртский республиканский центр технической инвентаризации и учета недвижимого имущества» 04.09.2000 года.
3. Отчуждаемая квартира находится в общей долевой собственности Коробейниковой Елены Николаевны 1/3 (Одна третья) доли на основании свидетельства о государственной регистрации 18 АА 076916 выдано 14.06.2005 года, и Коробейниковой Анастасии Александровны 2/3 (две третьих) доли на основании свидетельства о государственной регистрации 18 АА 076917 выдано 14.06.2005 года
4. Указанная квартира продана «Продавцом» «Покупателю» за 1 450 000 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч) рублей уплачиваемых «Покупателем» «Продавцу» в день подписания настоящего договора.
5. На момент подписания настоящего договора отчуждаемая квартира со слов «Продавца», несущего ответственность за нижеуказанные сведения, никому другому не продана, не заложена, в судебном споре и под арестом (запрещением) не состоит, не обременена правами и претензиями третьих лиц, о которых стороны не могли не знать на момент подписания настоящего договора.
6. Сторонам известно о следующих положениях закона: - недействительность сделки с

момента ее заключения, если стороны имели целью прикрыть другую сделку (ст. 170ГКРФ); - возможность предъявления иска о признании сделки недействительной в случае совершения ее под влиянием обмана, насилия, угроз, вследствие стечения тяжелых обстоятельств в течение года со дня прекращения насилия, угроз, получения стороной сведений об иных обстоятельствах (ст. ст. 179, 181 ГК РФ); - возможность расторжения договора по иску заинтересованных лиц, чьи интересы нарушены совершением настоящей сделки (ст. ст. 256,292 ГК РФ); - невозможность ссылаться на иные документы и требовать исполнения условий сделки, согласие по которым не достигнуто в рамках настоящего договора (ст.432 ГК РФ); - ответственность сторон в случае несоответствия условий о продажной цене, указанной в договоре, фактической.

7. Настоящий договор и переход права собственности на отчуждаемую однокомнатную квартиру по настоящему договору к «Покупателю» подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике (ст. ст. 433, 551 ГК РФ).

8. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и заявления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь-то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

9. Отчуждаемая квартира до подписания сторонами настоящего договора осмотрена, передача квартиры «Продавцом» и принятие ее «Покупателем» осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

10. Обязательство «Продавца» передать квартиру «Покупателю» считается исполненным после подписания сторонами передаточного акта. С момента приобретения права собственности на указанную квартиру Покупатель осуществляет права владения, пользования и распоряжения данной квартирой в соответствии с его назначением, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием квартиры и уплатой налогов в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации.

11. «Покупатель» обязуется использовать указанную квартиру только по прямому назначению, осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт, участвовать соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом квартиры, в том числе капитальным ремонтом всего дома.

12. Покупатель не является правопреемником по долгам Продавца, возникшим до передачи указанной квартиры Покупателю, а все коммунальные платежи, задолженность за электроэнергию, налог на имущество, и т.п., начисленные до регистрации права собственности на указанную квартиру, погашаются Продавцом самостоятельно.

13. Расходы, по заключению и государственной регистрации настоящего договора, уплачиваются сторонами в равных долях, установленных действующим законодательством.

14. «Покупатель» поставлен в известность, что согласно копии поквартирной карточки, в квартире 6 доме 78 по улице 40 Лет Победы в городе Ижевске зарегистрированы:

Коробейникова Елена Николаевна 23.02.1977 года рождения, Коробейникова Анастасия Александровна, 14.10.1997 года

рождения. «Продавцы» обязуются сняться с регистрационного учета по данному адресу и освободить квартиру в 10 (десяти) календарных дней со дня подписания настоящего договора. Лиц, сохраняющих право пользования указанной квартирой после смены собственника, не имеется.

15. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии оформления их в письменном виде.

16. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, второй экземпляр у «Покупателя», третий у «Продавца».

ПОДПИСИ:

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На этом мы заканчиваем рассмотрение документов, необходимых для совершения сделки купли-продажи недвижимости. Теперь Вы знаете особенности заполнения документов и правила из проверки, поэтому сможете держать ситуацию под контролем. Если какие-либо документы оформлены с ошибками или внушают Вам подозрения – обратите на них особенное внимание. Рынок недвижимости – это сфера высокого риска, будьте осторожны.

Если Вы хотите получить персональную консультацию – можете написать мне на электронную почту [vitaliy8---d@mail.ru](mailto:vitaliy8---d@mail.ru) и я отвечу на Ваши вопросы.

Желаю вам благополучия и процветания!

С искренним уважением, Виталий Семионов.

Тел: +7(924)-940-73-958

сайт: [nedvigimosi.ru](http://nedvigimosi.ru)