

Покупка-продажа квартиры на вторичке: алгоритм, расходы и нюансы передачи денег

Осень - традиционно высокий сезон на рынке недвижимости. Спрос оживляется, цены идут вверх. Всё, что нужно знать о сделке покупки-продажи недвижимости на вторичном рынке - читайте в нашей публикации.

Необходимые документы для подписания договора купли-продажи

Обе стороны сделки должны предоставить документы, подтверждающие личность - то есть паспорта. Если интересы какой-либо из сторон представляет третье лицо, то необходим паспорт вместе с нотариальной доверенностью. Примечание: со стороны продавца нужны паспорта всех собственников (если квартира в долевой собственности).

Собственник квартиры, помимо паспорта, должен иметь на руках правоподтверждающий документ на квартиру, к которому относится выписка из ЕГРН (Единого государственного реестра недвижимости).

Договор купли-передачи обязательно должен содержать сведения об объекте недвижимости (адрес местонахождения, кадастровый номер, характеристики квартиры), а также сведения о цене.

Оформление ДКП: самостоятельно или через посредника

У россиян есть право и возможность самостоятельно оформить договор купли-продажи квартиры. Раньше для таких сделок обязательным было присутствие нотариуса - сейчас посредник не нужен. Договор купли-продажи стороны могут оформить при личной встрече.

Однако присутствие нотариуса по-прежнему обязательно при продаже квартиры, находящейся в долевой собственности, или принадлежащей недееспособному или несовершеннолетнему.

Типовой образец договора купли-продажи квартиры можно найти на сайте Росреестра.

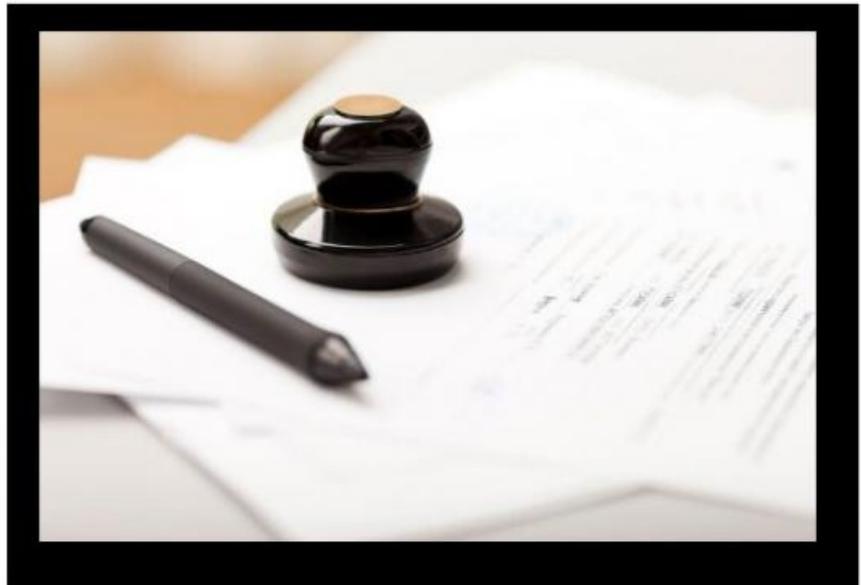
Если вы планируете прописать в договоре дополнительные нюансы, то лучше обратиться к третьим лицам. Правильно оформить договор можно с помощью юриста, нотариуса или агентства недвижимости. Разумеется, услуги посредников повлекут дополнительные траты.

Договор купли-продажи заключается в трёх экземплярах.

Регистрация нового права собственности

Регистрацию договора купли-продажи отменили, но необходимость регистрировать переход права собственности осталась.

После того, когда договор подписан, покупателю необходимо зарегистрировать сделку в Росреестре. Можно



напрямую обратиться в территориальный отдел Росреестра, либо воспользоваться услугами МФЦ «Мои документы». Полномочиями по регистрации права собственности наделён Росреестр, а МФЦ выступает как государственный посредник.



Покупателю нужно подготовить пакет документов:

- Договор купли-продажи в двух экземплярах.
- Паспорт.
- Заявление на регистрацию права собственности.
- Квитанция об оплате госпошлины.
- Акт приёма-передачи объекта недвижимости.
- Выписка из ЕГРН, свидетельствующая об отсутствии обременений и арестов.
- Предыдущие документы о праве собственности.
- Если продавец в браке и квартира была приобретена в браке, необходимо нотариально заверенное согласие супруга на продажу.
- Если в квартире есть несовершеннолетние собственники, то необходимо разрешение органов опеки и попечительства.



Могут потребоваться и дополнительные документы - с их перечнем можно ознакомиться на сайте МФЦ.

Собранный пакет документов передаётся регистратору, взамен выдаётся расписка о приёме документов на государственную регистрацию. В МФЦ срок рассмотрения документов составляет 9 рабочих дней.

В ходе регистрации в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится запись о переходе права собственности и о возникновении нового права.

Что может потребовать покупатель

Чтобы обезопасить себя и дополнительно проверить квартиру, покупатель может попросить продавца предоставить ряд документов, к которым относятся:

- Правоустанавливающий документ, то есть документ, показывающий, как объект недвижимости оказался в собственности у продавца. Если квартира досталась по наследству, то свидетельство о наследстве; если в результате приватизации - договор приватизации; и так далее.
- Технический паспорт квартиры, чтобы убедиться, что в квартире нет незаконной перепланировки. В таком паспорте показаны технические характеристики квартиры и её графический план.

- Выписка из лицевого счета, которая показывает, что на квартире нет коммунальных долгов. Выписка берётся в управляющей компании.

Расходы контрагентов

Если при оформлении договора купли-продажи необходимо присутствие нотариуса, то это повлечёт оплату госпошлины за удостоверение сделки нотариусом. Она составляет 0.5% от цены договора, но не менее 300 рублей и не более 20 тысяч. Эти расходы возлагаются на обе стороны сделки. Помимо госпошлины, нотариус потребует оплату за технические работы.



Продавец квартиры должен будет после совершения сделки оплатить подоходный налог в случае, если цена квартиры превышает 1 миллион рублей и если в собственности квартира находилась менее пяти лет (для недвижимости, оформленной в собственность до 1 января 2016 года - менее 3 лет). Размер подоходного налога, напомним, составляет 13%.

Покупатель квартиры платит госпошлину за регистрацию права собственности в Росреестре (при этом вносятся изменения в ЕГРН). Размер госпошлины - 2000 рублей. Обязательность регистрации перехода права собственности прописана в 555 статье Гражданского кодекса.

Чтобы проверить объект недвижимости на юридическую чистоту, покупателю также может понадобиться выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, где указано наличие или отсутствие арестов и обременений на покупаемую недвижимость. Такая выписка стоит 400 рублей, но расходы можно возложить и на продавца.



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Также могут быть расходы следующего характера: услуги юриста, чтобы правильно составить договор купли-продажи; услуги агентств недвижимости (они берут свою долю от стоимости квартиры за услуги посредника); аренда банковской ячейки; открытие аккредитивного счета для проведения безопасной сделки.

Наиболее безопасные способы передачи денег

Самый популярный и наиболее безопасный способ передачи денег - наличными с помощью банковской ячейки. Продавец не сможет получить деньги из ячейки банка, пока не зарегистрируется переход права собственности по договору купли-продажи. Если сделка по каким-либо причинам сорвется, покупатель вправе забрать свои денежные средства.

Другой способ, в этот раз с безналичной оплатой - аккредитив. Это банковский счёт, открываемый на имя продавца недвижимости под конкретную сделку. Доступ к счёту блокируется до выполнения определенных условий. Отметим, аккредитив дороже, чем банковская ячейка, и сложнее в оформлении.

Читайте также:

«Первичка» или «вторичка»: что выбрать?

Автор: Алиса Беглова © SmartBabr



НАУКА И ТЕХНОЛОГИИ, ИНТЕРНЕТ И ИТ, МИР 👁 4012 🕒 10.11.2019, 19:10 👍 7

URL: <https://babr24.com/?IDE=273386> Bytes: 7620 / 6447 [Версия для печати](#)

[👍 Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com



Автор текста: **Алиса Беглова**,
обозреватель.

На сайте опубликовано **257**
текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)