# Методическая разработка просветительского мероприятия — учебно-практического семинара для собственников и арендаторов жилья по теме: «Моя недвижимость: покупка, продажа, наследование» (методическая разработка просветительских мероприятий для пожилых людей, для реализации на базе МФЦ).

Сценарий просветительского мероприятия (учебно-практического семинара; очной или удаленной формы взаимодействия) для собственников и арендаторов жилья по теме: «Моя недвижимость: покупка, продажа, наследование».

Сценарий разработан по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации Проекта «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации».

Сценарий предназначен для свободного использования специалистами МФЦ, а также другими лицами, занимающимися просвещением в области финансовой грамотности при проведении просветительских мероприятий для пожилых людей.

При использовании сценария необходимо ссылаться на разработчиков.

## 1.1 (а) Описание

В рамках взаимодействия с посетителями МФЦ сотрудники организации помогают посетителям сформировать представления и основные знания по распоряжению жилой недвижимостью: покупке, продаже, дарению и наследованию, принципах безопасности при сделках с недвижимостью. В том числе сотрудники оказывают консультационную поддержку посетителям в приобретении умения самостоятельно получать актуальную информацию по этому направлению с использованием электронных сервисов сайта «Госуслуги».

**Важно!**

Уважаемые сотрудники МФЦ! Материалы для проведения просветительского мероприятия по заявленной теме не являются окончательными. В рамках подготовки к проведению такого просветительского мероприятия необходимо учитывать рекомендательный характер данной методической разработки, что позволяет перерабатывать, дополнять и актуализировать представленные в настоящем документы материалы по заявленной теме.

### Цели просветительского мероприятия

Учебно-практический семинар для собственников и арендаторов жилья имеет следующие цели:

1. донести до собственников и арендаторов жилья информацию о грамотном и осмотрительном финансовом поведении при проведении операций по приобретению и отчуждению недвижимости: покупка на первичном и вторичном рынках жилья, продажа на вторичном рынке, дарение недвижимости и передача по наследству (получение в качестве дара, наследства);
2. акцентировать внимание на мошеннических схемах, возможных при переходе права собственности, проинформировать о правилах финансовой безопасности, изменить некоторые стереотипы финансового поведения, сложившиеся у данной группы;
3. создать условия для передачи собственниками и арендаторами жилых помещений полученных знаний друзьям и родственникам.

### Задачи информирования и консультирования по теме покупки, продажи и наследования недвижимости сотрудниками МФЦ

Организация просветительского мероприятия с пожилыми людьми (собственниками и арендаторами жилья) сотрудниками МФЦ направлена на формирование представления и основных знаний по распоряжению жилой недвижимостью: покупке, продаже, наследованию, принципах безопасности при сделках с недвижимостью.

### Организация подготовки взаимодействия с посетителями в МФЦ

Участники мероприятий привлекаются через МФЦ, также возможно приглашение участников с помощью органов соцзащиты, библиотек, общественных организаций, кружков, клубов по интересам и т.д.

Для упрощения процесса организации и подготовки к проведению мероприятия силами сотрудников МФЦ рекомендуется наладить взаимодействие с организациями, которые на постоянной основе работают с собственниками и арендаторами жилья.

### Техническая оснащенность для проведения просветительского мероприятия

Рекомендуемое место проведения мероприятия — аудитория (класс, зал), вмещающая до 30 человек с возможностью показа видеороликов и презентации на экране (обязательно наличие проекционного оборудования), а также допускающую возможность организации неформального общения.

К началу каждого блока мероприятий должно быть обеспечено наличие следующих материалов и оборудования:

* + проектор и экран для трансляции слайдов презентации;
	+ оборудование для воспроизводства звука (микрофон, колонки);
	+ сценарий мероприятия по соответствующей теме с приложенной электронной презентацией на соответствующем носителе (содержится в приложениях к сценариям мероприятий);
	+ буклеты и брошюры по теме мероприятия, созданные в рамках Контракта и предназначенные для раздачи участникам (при наличии).

## 1.2(a) Методическая разработка просветительского мероприятия — учебно-практического семинара, проводимого сотрудниками МФЦ для пожилых людей (собственников и арендаторов жилья) по теме: «Моя недвижимость: покупка, продажа, наследование».

**Название мероприятия –** «Моя недвижимость: покупка, продажа, наследование».

**Время мероприятия –** примерно 80 минут (1 час 20 минут).

**Форма мероприятия –** учебно-практический семинар с элементами деловой игры.

**Количество участников мероприятия:** 20–25 человек.

**Основные определения, умения и навыки, которые должны усвоить пожилые люди:**

Первичный рынок недвижимости, вторичный рынок недвижимости, договор долевого участия, застройщик, договор купли-продажи, государственная регистрация договора, Росреестр, эксроу-счет, страхование денежных средств, риски при покупке и продаже жилой недвижимости, долевая собственность, ипотека, залоговое имущество, заемщик, аккредитив, банковские ячейки, депозит нотариуса, наследование, дарение.

**Методы и приемы, используемые при проведении мероприятия**

При проведении мероприятия используются такие приемы, как беседа, лекционное изложение материала преподавателем, презентация, элементы деловой игры.

### Сценарий мероприятия с временным планом

*Подготовительные действия*

Перед началом мероприятия ведущему необходимо выполнить следующие действия:

* провести инструктаж ассистентов, которые помогают проводить мероприятие;
* обеспечить наличие и настроить оборудование (проектор, экран, звукоусиление) для трансляции слайдов презентации;
* подготовить помещение к заключительной части мероприятия — неформальному общению;
* подготовить раздаточные материалы (при наличии).

### Часть 1. Вводная (Продолжительность 10 минут)

Ведущий мероприятия: «Итак, мы начинаем занятие из цикла об ответственном финансовом поведении. Сегодня мы будем говорить о финансовой осмотрительности в операциях с недвижимостью, в частности, о покупке, продаже, наследовании и дарении жилой недвижимости.

Мероприятие проводится в рамках проекта Минфина России «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации».

Организатором мероприятия выступает ... (название организатора).

План нашего занятия: …

Сначала мы выясним, какими знаниями по заявленной теме обладает наша аудитория.

Затем рассмотрим теоретический материал по теме покупки-продажи, наследования и дарения недвижимости, подготовленный экспертами. Немного поиграем для закрепления материала и в конце оставим время для ответов на ваши вопросы».

* Знакомство с аудиторией начинается с экспресс-опроса в форме беседы с целью определения уровня подготовленности аудитории, базовых знаний, актуальных для данной аудитории проблем, что позволяет лектору корректировать ход мероприятия. Рекомендуется ставить вопросы таким образом, чтобы выявить пробелы в знаниях данной аудитории, поставить проблемы, решение которых будет рассмотрено в основной части.
* Примерный список вопросов:
* «Какие действия допустимы с жилой недвижимостью, находящейся в вашей собственности?»;
* «Какие действия недопустимы?»;
* «Чем первичный рынок недвижимости отличается от вторичного рынка?»;
* «Каков порядок покупки недвижимости на первичном рынке?»;
* «Каков порядок покупки недвижимости на вторичном рынке?»;
* «Чего опасаться при покупке недвижимости на первичном рынке?»;
* «Чего опасаться при покупке недвижимости на вторичном рынке?»;
* «Каков порядок продажи недвижимости на вторичном рынке?»;
* «Кто может выступать продавцом недвижимости на первичном рынке?»;
* «Что удобнее — передача недвижимости в дар или составление завещания?».
* В конце ведущий должен озвучить выявленные в результате опроса актуальные проблемы распоряжения жилой недвижимостью, покупки-продажи, наследования и передачи в дар.

Например: «Итак, в процессе нашего предварительного разговора мы выяснили, что не все представляют себе специфику процедуры купли-продажи недвижимости, разницу между дарственной и завещанием. Также хотелось бы подробнее поговорить о правилах безопасности при операциях на рынке недвижимости.»

### Часть 2. Основная теоретическая (Продолжительность — 40 минут).

Цель: максимально доступно изложить необходимый для понимания обозначенных проблем фактический материал, акцентировать внимание на проблемных точках и источниках информации.

Основная часть мероприятия реализуется в форме лекции с элементами интерактивного взаимодействия, сопровождаемой слайдами. В процессе изложения материала целесообразно отвечать на вопросы по существу излагаемой темы (слайда), предполагающие разъяснение излагаемого материала.

Ответы на сложные, комплексные вопросы, касающиеся конкретных жизненных ситуаций целесообразно оставить на специально отведенное время в конце мероприятия.

Рекомендуемый порядок слайдов, вопросы и комментарии ведущего представлены далее. Теоретический материал по теме представлен в Приложении №1.

Слайд 1 «Информация о мероприятии»

Этот слайд выведен на экран с самого начала мероприятия.

Прежде чем начать дальнейшую работу, стоит обратить внимание, что слайдов намеренно немного, каждый содержит достаточно большой блок информации, что позволяет листать их относительно медленно и дать возможность слушателям зафиксировать для себя необходимую информацию.

Слайд 2 «Первичный и вторичный рынок жилья»

Следует акцентировать внимание на том, какие законодательные акты регламентируют покупку и продажу жилья.

Необходимо дать определения первичного и вторичного рынков, обратить внимание на то, какие объекты недвижимости могут выставляться на первичный и вторичный рынки жилья.

Слайд 3 «Покупка жилья на первичном рынке. Общие моменты»

Следует акцентировать внимание на том, какие законодательные акты регламентируют участие в долевом строительстве многоквартирных домов.

Слайд 4 «Покупка жилья на первичном рынке. Договор долевого участия»

В качестве раздаточного материала предлагается образец договора долевого участия (см. Дополнительный материал по теме).

Слайд 5 «Покупка жилья на первичном рынке. Основные риски и их минимизация»

Следует акцентировать внимание на рисках при покупке жилья на первичном рынке, на том, какие законодательные акты регламентируют использование эксроу-счетов (ФЗ 478 от 25.12.18) разъяснить, что такое эксроу-счета.

Эскроу — это специальный банковский счет, который используют, чтобы снизить риски при оформлении какой-либо сделки. Одна сторона сделки вносит на счет эскроу деньги. Деньги замораживаются или, если говорить на банковском языке, депонируются. Эти деньги вторая сторона сделки получит только после того, как выполнит свои обязательства. В нашем случае — передаст право собственности.

Слайд 6 «Покупка жилья на вторичном рынке. Необходимые меры по минимизации рисков»

Следует акцентировать внимание на отличии вторичного рынка жилья от первичного.

Преподаватель в форме диалога должен выяснить, какие риски видит аудитория при покупке жилья на вторичном рынке, зафиксировать их на доске в аудитории или в своем конспекте.

Вместе с аудиторией преподаватель должен выяснить, какая из мер по минимизации рисков какой из озвученных рисков закрывает.

Слайд 7 «Покупка жилья на вторичном рынке. Где искать полезную информацию о недвижимости?»

Слайд 8 «Покупка жилья на вторичном рынке. Когда проявить особую осмотрительность»

Следует акцентировать внимание на ситуациях, когда нужно проявить особую осмотрительность, либо совсем отказаться от покупки.

Слайд 9. «Покупка жилья в ипотеку»

В форме диалога следует выяснить, какие риски видит аудитория при покупке жилья в ипотеку.

Преподаватель должен разъяснить, что ипотека есть форма залога недвижимости.

Следует обратить внимание на то, что ипотечную квартиру можно продать, но с согласия банка.

Слайд 10 «Продажа жилья с невыплаченной ипотекой»

Слайд 11 «Меры по минимизации рисков при ипотечном кредитовании»

Слайд 12. «Как грамотно продать квартиру»

В качестве раздаточного материала предоставляется образец договора купли-продажи (см. Раздаточный материал).

Слайд 13 «Продажа квартиры, находящейся в долевой собственности. Продажа доли квартиры»

Следует обратить внимание на законодательную регламентацию продажи квартиры, находящейся в долевой собственности. В первую очередь на то, что преимущественным правом покупки обладают другие собственники, и продажа возможна только с участием нотариуса ([п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/1f14c2aa01b3d7876854aeceb9017d2d3c3001a8/)).

Слайд 14 «Основные правила безопасности при продаже квартиры»

Слайд 15 «Сравнительная таблица: дарственная и завещание при распоряжении недвижимостью»

Следует указать, что помимо продажи, есть и другие формы отчуждения (передачи прав собственности) жилой недвижимости — передача в дар (дарение) и передача в качестве наследства. Какая из форм более выгодна, можно сказать, только с учетом особенностей каждого конкретного случая.

Учитывая, что аудитория уже устала, кратко рассказать о специфике дарения и наследования, используя сравнительную таблицу.

Слайд 16 «Мошенничества на первичном рынке жилья»

Слайд 17 «Мошенничества на рынке вторичного жилья»

Слайд 18 «Обезопасить себя от мошенников: основные правила»

### Часть 3. Деловая игра для закрепления материала (Продолжительность — 10 минут)

В данной части беседы предполагается организация обратной связи в виде деловой игры.

Пример деловой игры:

В аудитории формируются команды «Хозяева-продавцы», «Покупатели», «Эксперты», джокер.

**Ставится задача:** Семья из 4 человек — родители, двое детей (сын — 19 лет, дочь — 14 лет) решили улучшить свои жилищные условия, продав свою 3-х комнатную квартиру. Нашлись покупатели, которые готовы купить их квартиру.

Каждая из групп должна озвучить ответ на свой вопрос.

**Хозяева-продавцы** — какие условия им необходимо соблюсти, чтобы продать недвижимость?

**Покупатели** — какие условия необходимы для признания сделки действительной?

**Эксперты** — оценить действия продавцов и покупателей, высказать свое мнение.

**Джокер** — какие ловушки и лакуны (пробелы) в заключаемом договоре можно использовать для получения незаконной прибыли как хозяевами, так и покупателями?

### Часть 4. Неформальное общение (Продолжительность 10 минут).

Предполагается, что во время неформального общения у присутствующих возникнут вопросы, касающиеся их личного опыта, или истории, которыми они захотят поделиться с окружающими. Ведущий должен давать подробные разъяснения по всем возникающим вопросам, участвовать в беседе.

В случае возникновения вопросов о финансовых услугах, не относящихся к теме мероприятия, ведущему следует минимизировать ответ, указав на тему встречи и сделать отсылку на другие мероприятия и открытые источники.

Большое спасибо за то, что уделили нам время сегодня! Надеюсь, вы узнали что-то новое и полезное о сделках с недвижимостью, и эти знания пригодятся вам на практике. Не забывайте делиться новой информацией о финансовом поведении со своими друзьями, родственниками и соседями, а также приглашайте их на наши мероприятия. Следующее мероприятие по теме … состоится …

## 1.3(a) Методическая база для проведения мероприятия

### Обязательные дидактические материалы

Презентация «Недвижимость» находится на странице сайта АНО «ИДПО МФЦ» <https://www.educenter.ru/course-series/course-series_8.html?&page=1885>

### Интернет-ресурсы

<https://vashifinancy.ru/> Ресурс ВашиФинансы.рф:

Опубликованы видеоролики о жилищно-финансовой грамотности

<https://vashifinancy.ru/for-smi/press/news/opublikovany-videoroliki-o-zhilishchno-finansovoy-gramotnosti-/>

Как владельцу квартиры избежать шантажа со стороны квартирантов

<https://vashifinancy.ru/for-smi/press/news/kak-vladeltsu-kvartiry-izbezhat-shantazha-so-storony-kvartirantov/>

### Брошюры о жилье

<https://vashifinancy.ru/materials-new/komplekt-informatcionnykh-broshiur-po-voprosam-zhilishchnoi-finansovoi-gramotnosti/>

<https://zhilfin.ru/>Федеральный проект по финансовой грамотности в сфере жилой недвижимости;

<http://www.consultant.ru/> Ресурс Консультант Плюс. Портал правовой информации;

<https://www.reestr-zalogov.ru/> Информация о залоговом имуществе;

<https://fssprus.ru/> Информация о наличии исполнительного производства;

<https://sudact.ru/> База всех опубликованных судебных документов;

<http://reestr-dover.ru/> Сайт Федеральной Нотариальной палаты.

### Законодательство в области заявленной темы:

* Гражданский Кодекс Российской Федерации, Часть 2, глава 30, параграф 7, ст. 549–558
* Гражданский Кодекс Российской Федерации п. 1 ст. 250
* Гражданский Кодекс Российской Федерации, Часть 2, глава 32, глава 62
* ФЗ от 30.12 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
* ФЗ от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты российской федерации»
* ФЗ от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

## Приложение №1 Теоретический (лекционный материал) для просветительского мероприятия (учебно-практического семинара) для собственников и арендаторов жилья по теме: «Моя недвижимость: покупка, продажа, наследование»

 Покупка и продажа недвижимости

Главное отличие вторичного жилья от первичного — это запись в ЕГРН (Едином государственном реестре недвижимости) о регистрации права собственности на объект.

Главное при покупке вторичного жилья — покупку квартиры нельзя осуществлять дистанционно. Возможно найти вариант покупки, провести предварительные переговоры, но внесение аванса, совершение иных значимых действий без проверки объекта недвижимости, продавца, правоустанавливающих документов без личного контакта (в некоторых случаях, с помощью доверенного лица) невозможно.

Необходимые действия при покупке квартиры на вторичном рынке описаны ниже.

1. Запросить в ЕГРН сведения о квартире: кадастровый номер, кадастровую стоимость, площадь квартиры, наличие или отсутствие обременений. Эта информация предоставляется бесплатно на сайте Росреестра.
2. Изучить оригиналы правоустанавливающих бумаг, например, свидетельство на наследство, если собственник получил квартиру в наследство, или правоподтверждающих бумаг, например, свидетельство о праве собственности. Нужно помнить, что выдача свидетельств о государственной регистрации права на недвижимость отменена с 15.07.16 г.
3. Узнать все о собственниках недвижимости: наличие/отсутствие наложенного ареста, обременение по ипотеке, отсутствие/наличие задолженности по коммунальным платежам.
4. Выяснить, зарегистрированы ли в квартире несовершеннолетние или недееспособные. Запросите список всех, кто был зарегистрирован в квартире на момент совершения приватизации, за полгода до продажи жилья (не выписали ли несовершеннолетних в срочном порядке). Запросите нотариальный отказ от приватизации от тех, кто в ней не участвовал. Требуйте нотариально заверенный документ о согласии супруга на продажу жилья.
5. Поговорить с соседями о том, хорошо ли отапливается дом, надо ли менять водонагреватель, газовую плиту, требуется ли капитальный ремонт полов, перекрытий, канализации, батарей, сантехники и т.д. Стоит выяснить, когда последний раз ремонтировали крышу.
6. Не подписывайте Акт приема-передачи квартиры до момента ее фактической передачи и осмотра.

 От каких сделок лучше отказаться?

Слишком низкая цена на выбранный объект недвижимости. Даже срочная продажа не может вынудить продавца снизить цену значительно ниже рынка.

Жилье продается по доверенности. Покупка по доверенности всегда определенный риск. Необходимо было проверять подлинность представленной доверенности в открытых источниках. Проверить доверенность можно на сайте Федеральной Нотариальной палаты ([http://reestr-dover.ru/)](http://reestr-dover.ru/%29). Проверку нужно повторить непосредственно в день сделки, поскольку сведения могут измениться (доверенность может быть отменена). Даже в случае, если покупатель проявил должную осмотрительность и проверил доверенность, это не гарантирует, что спустя год или два сделка не будет признана ничтожной или недействительной. Лицо, выдавшее доверенность, может оказаться временно или пожизненно недееспособным (психическое заболевание, алко- нарко- интоксикация, деменция). Если покупатель не может связаться с собственником, не видел его и есть основания сомневаться, лучше от такой сделки отказаться.

Использование материнского капитала. Покупая квартиру можно не знать, что прежние владельцы использовали в оплате стоимости жилья(ипотеки) материнский капитал, но не исполнили обязательство по выделению детских долей. Дети, которых не наделили долей в жилье (использование материнского капитала обязывает наделять долями всех членов семьи) могут обратиться в суд и нового собственника обяжут эти доли выделить.

Ипотечное жилье. Нельзя полностью обезопасить себя от ситуации, когда деньги после государственной регистрации будут переданы продавцу, а тот, в свою очередь, не исполнит обязательства по погашению ипотеки. Купленная квартира так и останется залоговым имуществом, а банк не выдаст закладную для снятия обременения.

Ранее прописанные лица. Если есть сомнения, можно обратиться в БТИ и запросить сведения о ранее прописанных лицах (заказать справку о принадлежности адреса). Там могут оказаться лица, не участвовавшие в приватизации (если нет официального отказа, то они могут получить долю в жилье). Например, мать лишили родительских прав, ребенок был в детском доме. Приватизацию провели без ребенка, а значит ребенок через суд может выделить себе долю даже в проданном жилье. Среди ранее зарегистрированных могут быть недееспособные (в т.ч., находящиеся на государственном обеспечении в диспансерах), которые также имеют право на долю при приватизации, лица, отбывающие наказание в местах лишения свободы. После освобождения такой человек имеет право на регистрацию и проживание. Выселить его можно, но через суд.

Не нужно спешить и поддаваться на создаваемый продавцом ажиотаж («у меня покупатель завтра заберет, если аванс не внесете»). Также даже при участии профессионального риелтора нужно самому проявлять должную осмотрительность: вникать в этапы сделки, задавать вопросы, проверять информацию о квартире и продавце в открытых источниках на предмет наличия исполнительного производства, судебных тяжб и проч. Передачу денег лучше осуществлять через аккредитив.

Другие моменты, заставляющие насторожиться: странные способы оплаты (например, оформление аккредитива для расчета на третье лицо); проблемы с получением справки об отсутствии учета в наркологических/психиатрических учреждениях; психологическое давление (в любом его выражении).

Наличие перечисленных обстоятельств вовсе не гарантирует, что вторая сторона сделки – мошенник, но это повод задуматься и оценить возможные риски.

До совершения сделки не лишним будет собрать максимально возможную информацию о второй стороне сделки. Здесь могут помочь следующие источники:

<https://www.reestr-zalogov.ru/>(информация о залоговом имуществе);

<https://fssprus.ru/>(информация о наличии исполнительного производства);

<https://sudact.ru/>(содержатся все опубликованные судебные документы).

Кроме того, простой поиск в Интернете может дать полезные результаты. Например, отзывы о риелторе, о собственнике, о самом объекте недвижимости.

Покупка квартиры на первичном рынке также всегда сопряжена с рисками, ведь это инвестиции покупателя в строительство дома. Чтобы не оказаться обманутыми, надо выбрать надежного застройщика.

Необходимые действия:

* получить от застройщика копии разрешения на строительство дома и право аренды или собственности на земельный участок;
* посетить место строительства будущего дома, понаблюдать за ходом строительства или выяснить у жильцов соседних домов насколько активно идет стройка;
* выбрать квартиру, забронировать ее в отделе продаж и предоставьте паспорт для заключения договора долевого участия (ДДУ);
* перед регистрацией договора проверить адрес, описание и расположение приобретаемой квартиры в доме, а также порядок оплаты по ДДУ;
* оплатить госпошлину за регистрацию сделки.
* получить зарегистрированный договор в Росреестре и произвести оплату. Помните: оплата по Договору долевого участия происходит только после регистрации в Реестре (ЕГРН). После полной оплаты квартиры необходимо взять у застройщика справку.
* после сдачи дома в эксплуатацию застройщик обязан передать документы в Росреестр для регистрации права собственности;
* покупатель должен получить у застройщика Кадастровый паспорт с уникальным номером квартиры, подписать Акт приема-передачи квартиры и, наконец, получить выписку из ЕГРН о государственной регистрации права.

 Как грамотно продать квартиру (правила при продаже о преимущественном праве выкупа)?

Продавцы недвижимости рискуют не меньше, чем покупатели. При продаже квартиры нужно также проявлять немалую осмотрительность.

Если квартира находится в долевой собственности, либо продается комната в коммунальной квартире, то продавец в обязательном порядке должен предложить выкупить свою долю другим участникам долевой собственности (другим совладельцам квартиры, соседям). И только в случае отказа соседей от выкупа доли, Продавец этой доли имеет право продать ее на открытом рынке стороннему покупателю.

Закон дает соседям право приоритетной покупки доли в своей квартире, по отношению к любому другому покупателю «с улицы». Преимущественное право покупки доли квартиры регулируется ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если это право было нарушено, то совладелец в течение трех месяцев может потребовать через суд перевода на него всех прав и обязанностей покупателя.

Предложение выкупа доли в квартире для совладельцев должно содержать те же условия (в первую очередь — цену), которые будут предлагаться всем остальным покупателям. Иначе совладельцы могут оспорить эту сделку на законных основаниях.

Оповестить других собственников о намерении продать долю в квартире и об их преимущественном праве ее купить, письменно, путем отправки им заказного письма с уведомлением о вручении. Если совладельцы квартиры готовы выкупить долю, они должны это сделать в течение тридцати дней с момента предложения. Отсутствие ответа в течение этого срока понимается как отказ от выкупа доли.

Основные риски для продавца заключаются в недополучении или неполучении денег за свою недвижимость. Необходимо организовать безопасную передачу оговоренной суммы.

Самый безопасное место для проведения сделок купли-продажи — банк. Можно воспользоваться:

* банковскими ячейками. В этом случае наличные деньги пересчитываются и закладываются в ячейку Покупателем в присутствии Продавца, на время регистрации сделки деньги блокируются в ячейке, и передаются Продавцу, только после регистрации сделки купли-продажи. Для доступа к ячейке Продавцу необходимо будет предъявить определенный набор документов (зарегистрированный в Росреестре договор купли продажи и другие, по договоренности между сторонами сделки). Ключ от банковской ячейки передается продавцу в обмен на расписку в получении денег;
* аккредитивом. Аккредитив — это банковская услуга, представляющая собой обязательство банка по поручению клиента осуществить со счета клиента платеж указанному лицу (получателю) по факту предъявления им оговоренных документов;
* сервисом безопасных расчетов Сбербанка. Покупатель переводит оговоренную сумму на специальный счет, где деньги хранятся до регистрации сделки в Росреестре. После подтверждения перехода прав собственности деньги зачисляются на счет Продавца. Покупатель и продавец получают уведомления о том, что сделка состоялась.

Общее правило — внимательно изучать документы и спрашивать сотрудников банков о непонятных моментах.

Другой безопасный вариант — провести расчет через депозит нотариуса. Банковский депозит нотариуса позволяет принять деньги у Покупателя перед регистрацией сделки, и перечислить их на счет Продавца после регистрации.

Другие правила безопасности:

* в договоре указывать действительную сумму сделки. В противном случае мошенники могут аннулировать сделку и вернуть ту сумму, которая указана в договоре;
* писать расписки только на те деньги, которые продавец получил. Иначе придется вернуть несуществующий долг по выданной расписке;
* не давать номер банковской карты до подписания договора задатка (аванса) за квартиру. Никогда не сообщать другие реквизиты карты, например, СVV-код.

 Наследственные вопросы, дарение

Дарственная и завещание — два совершенно разных способа передачи имущественных прав. У каждого из них есть свои плюсы и минусы, наиболее удобный способ нужно выбирать, исходя из конкретных обстоятельств.

Дарственная или договор дарения, это двухсторонняя сделка, в соответствии с которой даритель безвозмездно передает одаряемому в собственность имущество. Обращаем внимание, что это безвозмездная сделка, то есть, если в договоре дарения прописано, что для принятия в дар нужно выполнить какие-то условия, то такая сделка признается ничтожной.

Договор дарения может быть как в устной, так и в письменной форме, обращаться к нотариусу при этом необязательно. Но когда объектом дарения является недвижимое имущество (квартира, гараж, дача), договор обязательно составляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

По договору дарения получатель сразу становится владельцем имущества и может распоряжаться им по своему усмотрению. В случае, если в дар передается недвижимость, право собственности переходит к одаряемому после государственной регистрации договора дарения.

Налог на подаренное имущество составляет 13%, но близкие родственники дарителя от его оплаты освобождаются.

Договор дарения нельзя изменить или внести в него правки. Дарственную очень сложно оспорить, она может быть аннулирована только в судебном порядке, поэтому дарственная выгоднее для одаряемого.

Дарственная может быть оспорена, если договор дарения составлен неправильно, предоставлены доказательства, что в момент заключения договора даритель не давал отчета в своих действиях или находился под давлением.

Закон предусматривает возможность возврата подарка, если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

Также можно отменить договор дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.

Кроме того, в самом договоре дарения предусмотрено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. В этом случае подаренная недвижимость вернется в собственность дарителя.

Исходя из определения ст. 420 Гражданского кодекса Российской Федерации, для заключения двусторонней сделки требуется согласованное взаимное волеизъявление. Поэтому одаряемый, в свою очередь, тоже может отказаться от дара до того момента, пока не успел получить ее «в руки» либо по акту приемки-передачи.

Завещание — это способ распорядиться своим имуществом после смерти. Завещание в любой момент можно изменить или отозвать. Наследодатель имеет право составлять новые завещания, изменять или отменять столько раз, сколько сочтет нужным. Действительным будет считаться документ, который был составлен последним. Вступить же в наследство можно только через 6 месяцев с даты смерти гражданина, составившего завещание (ст. 1154 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Завещание нельзя оформить в электронном виде!

Наследодатель после оформления завещания не теряет своих прав на имущество.

Завещание обязательно составляется у нотариуса.

Независимо от содержания завещания в соответствии со ст. 1149 Гражданского кодекса Российской Федерации положена обязательная доля в наследстве несовершеннолетним или нетрудоспособным детям наследодателя; нетрудоспособным супругам, родителям, иждивенцам.

Наследство по завещанию освобождается от уплаты налогов, единственная плата — госпошлина за получение свидетельства о вступлении в наследство. НДФЛ с наследства выплачивается только если наследник решил продать имущество, но с момента наследования имущества прошло менее трех лет. Для наследодателя завещание является наиболее безопасным способом распоряжения своим имуществом, так как есть возможность изменить свое решение.

Наследник имеет право отказаться от наследства.

Завещание может быть оспорено в суде по ряду оснований, но только после смерти наследодателя. В случае признания документа недействительным, имущество умершего собственника переходит к его ближайшим родственникам.

Как и в случае с дарственной, завещание теряет свою юридическую силу, если будет доказано, что оно было составлено недееспособным гражданином.

 Мошенничества в сфере недвижимости

На первичном рынке жилья мошенничества, как правило, связаны с недобросовестным застройщиком, поэтому в первую очередь нужно проверять его репутацию, имеющиеся у него разрешения на строительство. Необходимо обратить внимание, на какой земле будет или уже начал строиться дом. В разрешительных документах должен быть указан тип земли «для жилой застройки». Если на участке разрешено дачное строительство или он относится к лесному фонду, то постройка на такой земле жилого многоэтажного дома будет незаконной.

Договор участия в долевом строительстве — единственный документ, имеющий при данной сделке юридическую силу, поэтому, если застройщик затягивает процесс подписания договора, это может быть признаком недобросовестности.

Распространенным видом мошенничества на первичном рынке является двойная продажа одной и то же квартиры. Двойная продажа вскроется при регистрации договора долевого участия в Росреестре. Единственный способ разрешения проблемы и признания права собственности на конкретную квартиру — обращение в суд.

Иногда встречается нарушение указанных в договоре характеристик жилплощади: значительное изменение общей площади, высоты потолков, уменьшение или увеличение числа комнат и т.п. Все это также может быть поводом для обращения в суд.

Мошенничества на рынке вторичного жилья, как правило, так или иначе основаны на истории «нехорошей квартиры».

Особо выделяются здесь различные схемы с использованием «профессиональных соседей». «Профессиональные соседи», как правило, подселяются на правах аренды в коммунальную квартиру, либо в квартиру, находящуюся в долевой собственности (выкупив или не выкупив долю) и создают невыносимые условия для других проживающих, вынуждая их либо продать свою долю по заниженной цене, либо выкупить «нехорошую долю» по завышенной. Этому виду мошенничеств трудно противостоять. Единственный возможный вариант — доказать, что сделка была совершена явно с криминальным подтекстом, а то количество квадратных метров, которые приобрели посторонние люди, невозможно выделить для их проживания. Еще один вариант — через суд обязать продать «нехорошую» микродолю собственникам, доля которых больше. При этом цена микродоли определяется экспертом. Если посторонних «собственников» не удалось избежать, можно определить порядок пользования квартирой. Для этого нужно обратиться в суд, который определит, кто из жильцов и каким образом имеет право распоряжаться квадратными метрами.

Один из самых популярных видов мошенничества в сфере недвижимости — это различные махинации с задатком при продаже квартиры. Как правило, объект недвижимости «срочно продается» по привлекательной цене. На первой же встрече продавец показывает пакет документов, подтверждающий, что это действительно его имущество. Заинтересованный покупатель готов идти на сделку, продавец настаивает на задатке. В договоре о задатке прямо прописывается, что в случае, если покупатель сам отказался от покупки, задаток не возвращается. Через какое-то время всплывает ряд различных обстоятельств, из-за которых покупатель вынужден добровольно отказаться от покупки. Соответственно, задаток по закону остается у продавца. В другом случае искусственно создаётся ситуация срочности предстоящей сделки: покупателя уверяют, что есть несколько претендентов, и кто первый даст задаток, с тем и состоится сделка. При этом ставятся нереально короткие сроки для подготовки сделки, в которые покупатель заведомо не сможет уложиться. Как правило, о составе денежной суммы на приобретение квартиры (наличные деньги, кредитные средства, средства материнского капитала и проч.), мошенники узнают заранее. Естественно, что сделка срывается по вине покупателя и задаток остаётся у продавца. При этом доказать, что изначально было рассчитано именно на это, а не на заключение реальной сделки, очень сложно.

В другом варианте квартира продается по генеральной доверенности, и лицо, имеющее генеральную доверенность, не только показывает квартиру, но и берет задаток. Затем доверенное лицо просто перестает выходить на связь. При попытках найти его выясняется, что квартира и не планировалась к продаже, генеральная доверенность была выдана только для продажи, например, загородного дома или вообще была давно отменена.

Другой вид мошенничеств — продажа квартиры с обременениями, находящейся в залоге, под арестом. С точки зрения покупателя (не с юридической) «обременением» можно считать и наличие зарегистрированных на жилплощади лиц, в том числе снятых с регистрации без их желания (например, осуждённых на длительные сроки). В данном случае речь идёт лишь о наличии (или восстановлении) права на проживание указанных лиц.

Самый опасный вид мошенничеств предполагает оспаривание продавцом (или иными лицами, имеющими на это права) уже совершенной сделки. Как правило, при этом суд встает на сторону истца, права которого нарушены. Добросовестный покупатель при этом остается без квартиры. Конечно, суд обязывает продавца вернуть в полном объеме сумму, указанную в договоре купли-продажи, но, как правило, продавец уже успел полученные деньги потратить (потерять), при этом имеет минимальный доход и нет недвижимости, на которую могло бы быть обращено взыскание.

Оспорить сделку может бывший собственник жилья на том основании, что на момент совершения сделки он не осознавал свои действия (является недееспособным или ограниченно дееспособным, был в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, психически болен, является одиноким стариком и страдает старческой деменцией и пр.). Предотвратить данное мошенничество можно, попросив от продавца справку из наркологического и психоневрологического диспансеров, взятую в день подписания сделки.

Также оспорить сделку могут внезапно появившиеся наследники, родственники, чьи права были нарушены при приватизации, несовершеннолетние дети, которых выписали из квартиры перед продажей. Нередко на продажу выставляют квартиру, которую родственники бывшего владельца отказались приватизировать и получили право пожизненного проживания в ней. В этом случае при покупке квартиры право проживания сохраняется.

Особый вид сделок по купле-продаже недвижимости, которые можно оспорить — те, в которых проданная квартира была в свое время приобретена на материнский капитал. При использовании материнского капитала родители обязуются наделить всех своих несовершеннолетних детей долями в приобретаемой недвижимости. Если этого не было сделано, органы опеки или прокуратура могут при обнаружении данного факта признать недействительными все последующие сделки с данной недвижимостью.

Если оспаривается хотя бы одна из цепочки сделок с квартирой, то все последующие также признаются недействительными.

Чтобы обезопасить себя от мошенников, нужно помнить, что нельзя принимать поспешных решений, особенно, если предложение кажется очень выгодным, низкая цена на объект недвижимости должна насторожить покупателя.

Должно насторожить, если у квартиры сменилось несколько собственников на протяжении последних нескольких лет. Если на протяжении последних трех лет право собственности на объект переходило более двух раз, то от покупки лучше отказаться. Чтобы убедиться в «чистоте» квартиры, необходимо запросить у продавца жилья справку о переходе прав в отношении приобретаемого жилья. Такую справку может получить исключительно собственник объекта недвижимости в территориальных органах Росреестра. Эта справка прояснит цепочку сделок и основание для перехода прав.

## Приложение №2 Подборка реальных жизненных ситуаций, вопросов и ответов, которые могут быть использованы в качестве дополнительного материала при проведении мероприятия

Нотариус не сообщил о вступлении в наследство, вследствие чего квартира была передана полностью брату? Что мне делать, могу ли я получить 1/2 квартиры?

*В силу ст. 61 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате Нотариус, получивший сообщение об открывшемся наследстве, обязан известить об этом тех наследников, место жительства или работы которых ему известно.*

*В соответствии с ч. 1 ст. 1155 Гражданского кодекса Российской Федерации по заявлению наследника, пропустившего срок, установленный для принятия наследства(статья 1154), суд может восстановить этот срок и признать наследника принявшим наследство, если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам и при условии, что наследник, пропустивший срок, установленный для принятия наследства, обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали.*

*Из вышеперечисленных норм, делаю вывод что вы можете получить ½ долю квартиры только в судебном порядке. Для этого Вам необходимо обосновать факт того что вы не знали и не должны были знать об открытии наследства.*

При покупке квартиры в новостройке был заключён договор с застройщиком, где прописано что материал внутриквартирных стен — силикатный кирпич, а по факту оказались гипсовые блоки. Вопрос следующий, имел ли право застройщик заменить материал и можно ли мы взыскать с застройщика разницу в цене за стройматериалы?

*Вам необходимо направить застройщику запрос с требованием проинформировать Вас об изменениях в проектной документации. В зависимости от ответа, необходимо будет определить дальнейшие действия.*

*Основание для запроса — пп.4 п.2 ст.21Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ: По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:1) разрешение на строительство;2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;3) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральнымзаконом;4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;5) документы, подтверждающие права застройщика на землю.*

В данный момент проживаю за границей хочу продать квартиру в России, могу ли я находясь за границей продать квартиру? Если да, то как?

*Вы можете продать квартиру, находясь за границей, но необходимо сначала позаботиться о том, чтобы все документы на квартиру были оформлены надлежащим образом. Часто собственник уже имеет полный пакет документов, но, если документы к сделке не готовы, оформить их могут помочь близкие родственники.*

*При отсутствии таковых или если нет к ним доверия, то можно найти человека, который бы представлял вас. Это может быть представитель риэлтерского агентства или квалифицированный юрист. Причем, необходимо тщательно подходить к выбору юридической фирмы в виду распространенности мошенничества.*

*После выбора представителя — оформление на него доверенности. Необходимо обратиться в нотариальную контору по месту проживания. Нотариус оформит необходимую доверенность, которую надо будет перевести на русский язык через бюро переводов и заверить правильность перевода нотариально.*

*После этого доверенность должна быть заверена апостилем, чтобы иметь юридическую силу в России. Апостиль — это штамп, проставляемый за рубежом в судебных органах, предварительно оплатив пошлину. Для некоторых стран апостиль значения не имеет, и его не требуется ставить, чтобы заверить юридическую силу документа для России. Среди таких стран СНГ, Чехия, Польша. Однако, лучше у нотариуса сразу уточнить необходимость заверения апостилем. В ряде других стран заверять доверенность могут не в суде, например, в России такая процедура совершается в учреждении юстиции, регистрационной службе или ЗАГСе. Да и нотариальные услуги в некоторых странах могут выполнять адвокаты. Все это мелкие нюансы, но их необходимо уточнять сразу.*

*Получив доверенность, можно начинать оформление документов на квартиру или даже продавать. Аналогично оформляется согласие на продажу квартиры другого супруга, если в этом есть необходимость. Готовые доверенности и согласия отсылаются в Россию. Часто владелец квартиры делает две доверенности. Одну на юриста или риелтора для оформления всех документов, а другую на родственника для подписания договора, если есть сомнения в порядочности риелтора.*

*Основной этап — это непосредственно продажа недвижимости, оформление купли-продажи, акта передачи жилья и получение денег. Для этого лучше все-таки прибыть на родину и завершить сделку самостоятельно, поскольку сложно доверить большие суммы денег постороннему человеку. Но если все же сделка заканчивается также по доверенности, то следует знать некоторые тонкости. Они в большей мере касаются покупателя вашей квартиры, но все же надо это учитывать, чтобы сделка в последний момент не сорвалась.*

Можно ли получить повторный налоговый имущественный вычет на жилье, приобретенное в 2016 году, если ранее имущественный вычет был выплачен в 2004году?

*По ранее действовавшему законодательству, а именно по ст.220 Налогового Кодекса Российской Федерации, действовавшей до 1 января 2014 года, налоговый вычет предоставлялся только один раз в жизни по одному объекту жилья. При этом повторное получение налогового вычета по жилью, купленному после 1 января 2014 года, не допускается (п. 2 ст. 2 Закона N 212-ФЗ, Письмо ФНС России от 18.09.2013 г. N БС-4-11/16779, Письма Минфина России от 20.09.2013 N 03-04-05/39119).*

*Таким образом, если при покупке квартиры в 2004 году Вы воспользовались своим правом на имущественный налоговый вычет, дополучить вычет с другого объекта жилья вы не можете.*

Куплена квартира, заключен договор купли продажи, были переданы денежные средства, и на момент заключения сделки была не замужем. Необходимо дать ответ о правовых последствиях в случае развода. Является ли совместно нажитым имуществом или нет?

*Если условия предварительного договора были сторонами соблюдены и, при условии, что предварительный договор купли продажи прошел правовую регистрацию в регистрационной палате до момента вступления в брак, то это имущество является вашей собственностью.*

*В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 05.11.1998г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака указано, что общей совместной собственностью супругов, подлежащей разделу (п. п. 1 и 2 ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации), является любое нажитое ими в период брака движимое и недвижимое имущество, которое в силу ст. ст. 128, 129, п. п. 1 и 2 ст. 213 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть объектом права собственности граждан, независимо от того, на имя кого из супругов оно было приобретено или внесены денежные средства, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Раздел общего имущества супругов производится по правилам, установленным ст. ст. 38, 39 Семейного кодекса Российской Федерации и ст. 254 Гражданского кодекса Российской Федерации.*

Требуется ли нотариальное заверение договора купли-продажи квартиры?

*Не требуется, на основании ст. 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Согласно п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору купли — продажи недвижимого имущества к покупателю подлежит гос. регистрации.*

*Таким образом, законодательство не предусматривает, чтобы договор купли-продажи недвижимости был обязательно нотариально заверен.*

Требуется ли согласие супруга на совершение сделки по отчуждению квартиры, если она оформлена на одного из супругов?

*Согласие второго супруга требуется на основании ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.*

*При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.*

*Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.*

Бабушка написала на меня завещание на свою квартиру. Она скончалась недавно (неделю назад). Какие документы необходимы, чтобы оформить наследство?

*В течение 6 месяцев со дня смерти наследодателя нотариусу необходимо предоставить:*

*1. Свидетельство о смерти наследодателя + ксерокопия*

*2. При наследовании по завещанию — завещание с отметкой нотариуса, который составлял это завещание о том, что оно не отменялось, не изменялось, новое не составлялось.*

*3. Документ, удостоверяющий личность заявителя: паспорт гражданина или иной документ в соответствии с законом — подлинник для предъявления (копии не требуются).*

*4. Документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя (подлинник и копия): нотариально удостоверенная доверенность или документ, подтверждающий представительство в силу закона (свидетельство о рождении ребёнка либо решение уполномоченного органа о назначении опекуном или попечителем).*

*Более подробный перечень Вы получите у нотариуса, «открывающего» наследство.*

Мне дали в этом году квартиру как сироте. договор социального найма подписан. Могу ли я продать эту квартиру в этом же году, если договор социального найма заключен на 5 лет?

*Если Вам выделена квартира именно по договору социального найма, Вы вправе только владеть и пользоваться данной квартирой, распоряжаться ей Вы не имеете права, т.к. Вы не являетесь собственником. Максимум, что Вы можете с ней сделать, это с разрешения собственника и иных совместно проживающих членов семьи сдать часть квартиры по договору поднайма или произвести обмен на квартиру, также находящуюся на праве соц. найма.*

Нужно ли платить налог по договору дарения доли квартиры на несовершенного ребенка?

*Если Вы с несовершеннолетним ребёнком находитесь в близкой родственной связи, то от уплаты 13% законный представитель ребёнка освобождается на основании п. 18.1 ст. 217 НК Российской Федерации—доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами).*

*В иных других случаях Вам необходимо будет всё-таки уплатить налог.*

Возможна ли прописка в не приватизированной квартире, если имеются долги по ЖКХ?

*Вам необходимо добиться разрешения наймодателя — муниципалитета или государственной организации, которой принадлежит недвижимость. Это условие — обязательное. При регистрации в муниципальном жилфонде кроме прав возникают и обязанности. Основная из них — квартплата. Именно она, в первую очередь, интересует собственника — муниципалитет. Поэтому, если наймодатель сочтет Вас на прописку ненадежным человеком, то может отказать в регистрации. В таком случае не поможет и согласие других жильцов.*

Можно ли купить не приватизированную квартиру в доме под снос?

*К сожалению, нет. Заключить сделку купли-продажи неприватизированной квартиры нельзя, лица, на которых заключен ордер не имеют право продавать данное жилое помещение.*

*В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.*

*Право распоряжения имуществом, принадлежит только собственнику жилого помещения.*

Я написал дарственную на жену. Теперь мы в разводе, могу ли я вернуть свою собственность? Если да, то как это сделать?

*Аннулировать дарение возможно только в порядке, строго предусмотренном законом.*

*В соответствии со ст. 578 Гражданского кодекса Российской Федерации:*

*1. Даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.*

*В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.*

*2. Даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.*

*3. По требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение, совершенное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом в нарушение положений закона о несостоятельности (банкротстве) за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью, в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению такого лица несостоятельным (банкротом).*

*4. В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.*

*5. В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения.*

У меня молодая семья. Жили в квартире с родителями. Решили приобрести свое собственное жилье. Оформили ипотеку на квартиру. Выплачивать стоимость квартиры мы должны пятнадцать лет. За это время переплачиваем почти двести процентов. Я получил наследство и удалось заработать хорошие деньги. Ипотеку платим уже пять лет. Сейчас хотим попробовать оформить досрочное погашение ипотеки. Какие предусмотрены условия погашения ипотеки? Если можно досрочно покрыть все обязательства за квартиру, какие документы для погашения ипотеки надо подготовить моей семье?

*В соответствии со ст. 810 Гражданского кодекса Российской Федерации сумма займа, предоставленного под проценты заемщику-гражданину для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, может быть возвращена заемщиком-гражданином досрочно полностью или по частям при условии уведомления об этом займодавца не менее чем за тридцать дней до дня такого возврата.*

*Договором займа может быть установлен более короткий срок уведомления займодавца о намерении заемщика возвратить денежные средства досрочно.*

*В соответствии со ст. 809 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае возврата досрочно суммы займа, предоставленного под проценты в соответствии с п. 2 ст. 810 настоящего Кодекса, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов по договору займа, начисленных включительно до дня возврата суммы займа полностью или ее части.*

*Согласно положениям Федерального закона от 19.10.2011 N 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 809 и 810 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации», Статья 2 Действие положений пункта 4 статьи 809 и пункта 2 статьи 810 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации распространяется на отношения, возникшие из договоров займа, кредитных договоров, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.*

*Из изложенных положений закона следует, что:*

*1) Вы имеете право досрочно погасить сумму займа, уведомив об этом банк, в письменной форме не менее чем за тридцать дней до дня такого возврата. Кредитным договором может быть предусмотрен меньший срок.*

*2) Банк имеет право начислять Вам проценты на сумму займа до дня возврата суммы займа полностью или ее части.*

## Приложение №3 Дополнительные материалы по теме методической разработки

- ПРИМЕР -

ДОГОВОР N \_\_\_\_

участия в долевом строительстве

многоквартирного дома

город "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙДОМСАМ Лимитед", именуем\_\_ в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ФИО)*,

действующего(-ей) \_\_\_ на основании \_*Устава / доверенности*\_, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Инвестор»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Инвестор** в соответствии с Договором принимает на себя обязательство осуществлять частичное финансирование строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а **Застройщик** обязуется собственными и привлеченными силами построить указанный дом в соответствии с утвержденной проектной документацией, и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию — передать обозначенную в Договоре квартиру, находящуюся в указанном многоквартирном доме, в собственность **Инвестору**.

Квартира передается **Инвестору** без внутренней отделки.

1.2. Объем финансирования строительства **Инвестором** составляет \_2 000 000 (два миллиона) рублей (\_\_\_% от общего объема финансирования строительства всего дома), что соответствует стоимости долевого участия в строительстве одной квартиры, указанной в п.1.4. Договора, из расчета \_30 000\_ рублей за один квадратный метр общей площади квартиры.

Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя стоимость строительства квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также вознаграждение **Застройщика**.

1.3. Стороны пришли к соглашению о том, что объем финансирования, предусмотренный п.1.2 Договора, подлежит изменению в случае изменения фактической общей площади квартиры, указанной в п.1.4 Договора по отношению к проектной общей площади этой квартиры более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра.

В этом случае Стороны производят расчет стоимости разницы площадей, исходя из цены за один квадратный метр, установленной в п.1.2. Договора, и производят корректировку платежей в зависимости от увеличения или уменьшения фактической площади квартиры относительно проектной.

Фактическая общая площадь квартиры устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Застройщик** обязуется передать в собственность **Инвестора** \_\_ -комнатную квартиру N \_\_\_, \_\_\_ этаж, \_\_\_ подъезд, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и завершения всех расчетов по Договору.

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) согласно проектной документации и ориентировочный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.5. **Застройщик** обязуется передать **Инвестору** указанную квартиру по Передаточному акту в течение двух месяцев после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.6. Правовым основанием застройки участка по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве являются следующие документы:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

права на земельный участок (его кадастровый номер, адрес, площадь, категория земель и вид разрешенного использования).

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

разрешение на строительство, выданное местной администрацией.

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

опубликованная проектная декларация строительства.

1.7. В соответствии с действующим законодательством, Договор подлежит обязательной государственной регистрации.

 1.8. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика**, в соответствии с п.1 ст.13 закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с момента государственной регистрации Договора земельный участок и строящийся (создаваемый) на нем жилой дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства, в том числе у **Инвестора**.

2. ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ

2.1. **Инвестор** вносит денежные средства на инвестирование строительства в объеме, предусмотренном п.1.2 Договора, в следующем порядке:

- 50 % от суммы финансирования (один миллион рублей) перечисляются **Инвестором** на расчетный счет **Застройщика** в течение 5 дней после заключения Договора;

- дальнейшее финансирование осуществляется в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1).

2.2. Плановые платежи, полученные **Застройщиком** от **Инвестора**, оформляются протоколом с приложением копий соответствующих финансовых документов.

2.3. Обязательства **Инвестора** по финансированию своего долевого участия в строительстве указанной в п.1.4. квартиры считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. За счет собственных средств, средств инвесторов и других привлеченных средств обеспечить возведение многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в точном соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в установленные графиком строительства сроки.

3.1.2. Обеспечить сдачу в эксплуатацию указанного многоквартирного дома, и оформить соответствующую документацию в установленном законом порядке.

3.1.3. Передать **Инвестору** указанную в п.1.4. Договора квартиру по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. Квартира считается переданной **Застройщиком** и принятой **Инвестором** с момента подписания Сторонами Передаточного Акта.

3.1.4. При уклонении **Инвестора** от подписания Передаточного акта или при отказе **Инвестора** от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств, **Застройщик** в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче, указанной в п.1.4. Договора квартиры.

3.1.5. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ со дня подписания Передаточного акта устранить технические замечания и оформить документы, подтверждающие право собственности **Инвестора** на указанную в п.1.4. Договора квартиру, в соответствии с действующим законодательством, с последующей регистрацией права собственности **Инвестора** на указанную квартиру в государственных органах регистрации прав на недвижимое имущество.

Примечание. Расходы, необходимые для оформления соответствующих документов и регистрации права собственности на квартиру несет **Инвестор**.

3.1.6. За отдельную плату, согласованную с **Инвестором**, организовать и обеспечить работу по внутренней отделке подлежащей передаче **Инвестору** квартиры на основании отдельного договора.

3.1.7. Представлять интересы **Инвестора**, вытекающие из настоящего Договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными органами.

3.2. Инвестор принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Внести в счет участия в долевом строительстве многоквартирного дома денежные средства, указанные в п.1.2 Договора, в соответствии с графиком платежей, указанном в п.2.1. Договора.

3.2.2. Принять указанную в п.1.4. Договора квартиру по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.3. Нести затраты по содержанию и эксплуатации квартиры с момента ее приемки по Передаточному акту, а также участвовать в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию многоквартирного дома.

3.3. Предварительное согласие **Инвестора** перед оформлением ему в собственность указанной в п.1.4 квартиры не требуется. Оформление производится в соответствии с правоустанавливающими документами и настоящим Договором в установленном правовыми актами порядке.

3.4. Стороны имеют право изменить, внести дополнения в условия Договора, или расторгнуть настоящий Договор по обоюдному соглашению или в судебном порядке.

3.5. **Застройщик** при заключении Договора представляет **Инвестору** проектную декларацию строительства жилого многоквартирного дома, проектную документацию, отражающую площадь и планировку указанной в п.1.4 Договора квартиры, схему планировки этажа, и другую информацию, касающуюся технических характеристик квартиры и дома в целом.

3.6. В случае изменений в проектной документации, **Застройщик** обязан информировать **Инвестора** о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.7. Гарантийный срок, в течение которого **Инвестор** имеет право предъявить требование к качеству строительства, составляет 5 (пять) лет со дня приема квартиры по Передаточному акту. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня приема квартиры по Передаточному акту.

**Застройщик** гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

3.8. Стороны устанавливают, что указанная в п.1.4 Договора квартира, а также право на приобретение квартиры в собственность не могут служить предметом залога до момента возникновения у **Инвестора** права собственности.

3.9. **Инвестор** вправе в любое время с согласия **Застройщика** переуступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору другому лицу. **Застройщик** обязан в течение \_\_\_ дней после получения от **Инвестора** извещения о замене лица в Договоре известить **Инвестора** о своем согласии на такую замену, либо об отказе в даче такого согласия.

3.10. В целях проверки платежеспособности нового лица **Застройщик** вправе истребовать у **Инвестора** любые документы, подтверждающие платежеспособность нового инвестора.

3.11. При согласии **Застройщика** на уступку прав и перевод долга по Договору, **Застройщик** обязан в течение \_\_\_\_ дней после получения соглашения о переуступке прав и переводе долга, заключить с новым инвестором договор на долевое участие в инвестировании строительства на условиях, предусмотренных настоящим Договором, либо на иных условиях, согласованных с новым инвестором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по Договору в соответствии с действующим законодательством России.

4.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Инвестору** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

4.3. В случае нарушения сроков сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, если просрочка составляет три и более месяцев, **Инвестор** имеет право отказаться от исполнения обязательств по Договору в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив об этом **Застройщика** за \_\_\_\_ дней.
При наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте, **Застройщик** возвращает **Инвестору** сумму инвестирования в размере произведенных фактических выплат с начислением \_\_\_% годовых за все время пользования денежными средствами **Инвестора** в течение \_\_\_ банковских дней с момента получения уведомления о расторжении Договора.

4.4. В случае просрочки выплат, предусмотренных п.2.1 Договора, **Застройщик** вправе взыскать с **Инвестора** неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, предусмотренную п.6 ст.5 закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. В целях обеспечения исполнения **Застройщиком** обязательств по строительству, сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома и передаче инвесторам жилых помещений в счет сделанных ими инвестиций, **Застройщик** заключает договор поручительства с \_\_\_\_ (*наименование банка-поручителя*) \_\_\_\_ на общую стоимость строительства многоквартирного дома (копия договора поручительства прилагается).

Либо здесь может быть указан **договор страхования гражданской ответственности Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, в соответствии с п.2, ст.12.1 и ст.15.2 федерального закона ФЗ-214, от 30.12.2004.

Либо здесь может быть указано **условие денежных расчетов по договору через эскроу-счет**, который также обеспечивает выполнение обязательств Застройщика перед Инвестором (Дольщиком), в соответствии со ст.15.4 федерального закона ФЗ-214, от 30.12.2004

6. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

6.1. В период действий непреодолимой силы стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по настоящему Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, а также запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и о невозможности исполнения Договора в письменной форме.

6.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом и настоящим Договором (в частности, п.7.6 Договора).

7.2. **Инвестор** обязан немедленно известить **Застройщика** о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельств, делающих невозможным выполнение **Инвестором** своих обязательств по финансированию строительства.

7.3. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных п. 7.2 настоящего Договора, **Инвестор** должен уступить свои права и передать обязанности по Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства.

Уступка права осуществляется с письменного согласия **Застройщика** в порядке и сроки, установленные в п. 3.9–3.11. настоящего Договора.

**Застройщик** и другие инвесторы вправе предлагать **Инвестору** лиц, которым могут быть уступлены права и переданы обязанности по настоящему Договору.

7.4. Денежные средства, внесенные **Инвестором** до наступления обстоятельств, указанных в п. 7.2 и 7.3, возвращаются **Инвестору** в течение \_\_\_\_\_ дней после получения **Застройщиком** соответствующих сумм от лица, которому осуществлена переуступка права и перевод долга по Договору.

По соглашению сторон суммы, уплаченные **Инвестором**, могут быть зачтены в счет исполнения обязательств новым инвестором.

7.5. В случае если **Застройщик** не даст своего согласия на уступку права и перевод долга предложенному **Инвестором** лицу, **Застройщик** будет обязан вернуть Инвестору полученные от него денежные средства в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев с момента получения от **Инвестора** письменного извещения о предполагаемой уступке прав и представления документов, подтверждающих платежеспособность нового инвестора.

Застройщик вправе не возвращать перечисленные **Инвестором** денежные средства в случае непредставления **Инвестором** достоверных документов, подтверждающих платежеспособность нового инвестора. В этом случае денежные средства возвращаются **Инвестору** в разумные сроки после подыскания **Застройщиком** нового инвестора.

7.6. В случае невыполнения **Инвестором** обязательств при возникновении обстоятельств, предусмотренных п. 7.2 и 7.3 Договора, в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств перед **Инвестором**, и подыскать нового инвестора самостоятельно.

В этом случае **Застройщик** обязан возвратить **Инвестору** внесенные последним суммы в течение \_\_\_\_\_ дней после направления извещения об одностороннем отказе от исполнения обязательств.

**Застройщик** вправе при этом удержать \_\_\_% от внесенных **Инвестором** сумм в качестве штрафных санкций за неисполнение **Инвестором** своих обязательств.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу — по одному для **Застройщика**, **Инвестора**, и для регистрирующего органа.

8.2. Все приложения к Договору, согласованные и подписанные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу после его подписания Сторонами и последующей государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Обязательства **Инвестора** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

9.3. Обязательства **Застройщика** по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта. За дополнительную плату **Застройщик** может взять на себя обязательства по регистрации прав собственности **Инвестора** на квартиру и обязательства по ее внутренней отделке, в соответствии с п. 3.1.5 и 3.1.6 Договора.

10. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Инвестор**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) (подпись)

М.П.

Инвестор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.) (подпись)

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Московская область, город \_\_\_\_\_\_\_\_\_, девятое января две тысячи двадцатого года.

Мы, гражданин России **Иванов Иван Иванович**, 11 марта 1911 года рождения, место рождения: г. Москва, пол мужской, паспорт Российской Федерации 11 11 11111, выдан Отделением УФМС России по г. Москве по району \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 11.11.2015 г., код подразделения 112-015, зарегистрированный по адресу: Московская обл., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«ПРОДАВЕЦ»**, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации Иванов Иван Иванович, 11 марта 1911 года рождения, место рождения: г. Москва, пол мужской, паспорт Российской Федерации 11 11 11111, выдан Отделением УФМС России по г. Москве по району \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 11.11.2015 г., код подразделения 112-015, зарегистрированный по адресу: Московская обл., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«ПОКУПАТЕЛЬ»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»,**

находясь в здравом уме, ясной памяти, действуя добровольно,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продал ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ купил в собственность квартиру, расположенную по адресу: Московская область, город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом 2015 (Две тысячи пятнадцать), квартира 2015 (Две тысячи пятнадцать), далее — «КВАРТИРА».
2. Указанная КВАРТИРА расположена на 11 (Одиннадцатом) этаже, состоит из 1 (Одной) жилой комнаты, имеет общую площадь 33,7 (Тридцать три целых семь десятых) кв. м.
3. Указанная КВАРТИРА принадлежит на праве собственности ПРОДАВЦУ на основании следующих документов: Договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от \_\_\_\_\_\_\_\_.2020 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области \_\_\_\_\_.2020 г. за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Передаточного акта от \_\_\_\_\_\_\_\_.2020 г.; Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от \_\_\_\_\_ 2020 г. №2015, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк серия 50-\_\_ 2020, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области \_\_\_\_\_.2020 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_.2020 г. сделана запись регистрации № 50-50-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. По соглашению сторон ПОКУПАТЕЛЬ купил у ПРОДАВЦА указанную КВАРТИРУ за **2 000000** (Два миллиона) рублей 00 копеек. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется выплатить вышеуказанную сумму ПРОДАВЦУ в течение 1 (Одного) дня после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на указанную КВАРТИРУ не возникает.
6. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что он заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых жизненных обстоятельств не на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.
7. Право собственности на КВАРТИРУ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ после государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником КВАРТИРЫ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт КВАРТИРЫ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории, в соответствии с правилами и нормами, действующими в России для государственного и муниципального жилищного фонда.
8. На день подписания настоящего Договора в отчуждаемой КВАРТИРЕ никто не зарегистрирован по месту жительства и фактически не проживает, лиц, сохраняющих право пользования указанной КВАРТИРОЙ после ее приобретения ПОКУПАТЕЛЕМ, не имеется. По соглашению сторон настоящего Договора ПРОДАВЕЦ обязуется освободить указанную КВАРТИРУ от мебели и иного личного имущества и передать КВАРТИРУ ПОКУПАТЕЛЮ в течение 1 (Одного) дня, считая с даты государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
9. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче КВАРТИРЫ стороны обязуются составить и подписать в обязательном порядке передаточный акт в течение 1 (Одного) дня, считая с даты государственной регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта считается отказом от исполнения обязанности передать имущество, либо принять его.
10. С содержанием 131, 161, 167, 209, 223, 288, 292, 433, 549-551, 556-558 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 17, 18, 19, 30, 38 ЖК Российской Федерации стороны ознакомлены, ст. 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации, сторонами соблюдены.
11. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная КВАРТИРА никому не продана, не подарена, не заложена, свободна от проживания и иных прав и притязаний третьих лиц, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременена.
12. ПРОДАВЕЦ обязуется передать указанную КВАРТИРУ в пригодном для проживания состоянии, укомплектованную исправным сантехническим, электротехническим и иным оборудованием, не обремененную задолженностями по квартплате, коммунальным платежам, оплате за электроэнергию. ПОКУПАТЕЛЬ КВАРТИРУ осмотрел, претензий по внешнему виду и качеству не имеет.
13. Расходы по заключению настоящего Договора оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.
14. При подписании настоящего Договора стороны подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.
15. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.
16. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области или иной орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, второй выдается на руки ПРОДАВЦУ, третий - ПОКУПАТЕЛЮ.
17. Переход права собственности по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области или ином органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН: