СНИМУ

Спрос	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-2-КОМН.кв.	в Центральном районе		Тел.43-15-19 вечером.
1-2КОМН. КВ.	частично меблированную, в районе площади пос.Энергетик	Оплата помесячно	Тел.38-94-57.
1-2КОМН. кв. или комнату в общежитии	в районе Телецентра	кв.за 2 тыс, комнату за 1 тыс.	Тел.43-88-77.
1-КОМН.кв.	в р-не 14, 16 школы, меблированную	за 2,5 тыс. в месяц.	Тел.42-89-27, 8-904-658-92-01.
1-КОМН. кв.	вр-не Телецентра	на длительный срок. Оплата помесячно	Тел.41-10-46.
1-КОМН.кв.	в Центральном районе		Тел.39-18-12 после 16.
1-КОМН. кв.	в Энергетике или 45 квартале		Тел. 44-36-06 с 13 до 23
1-КОМН.кв.	частично меблированную.	Оплата 3 тыс. руб (помесячно).	Тел 48-08-97.
1-КОМН.кв.			Тел 31-92-33.
1-КОМН.кв.			Тел 42-70-91.
1-КОМН.кв.			Тел.43-80-12 вечером.
1-КОМН.кв.		Чистоту, порядок гарантирую. Оплата помесячно	Тел.48-11-46.
2-КОМН.кв.	(1 этаж, с телефоном).		Тел.8 950 21 482 06.
2-КОМН.кв.	в р-не маг."Капитал", "Кооператор", ул Мира	Оплата помесячно - 3000 руб.	Тел.47-12-08 (домашний), 393-073 (сотовый).
КВАРТИРУ	в Центральном р-не		Тел.42-24-10, 8904659000-69.
КВАРТИРУ		оплата помесячно	Тел 42-01-92.
КОМН.			Тел 42-38-86.
КОМНАТУ	в Центральном районе	у порядочной женщины или бабушки. Недорого	Тел.37-52-21.
МОЛОДАЯ семья снимет 1-комн.кв.		на длительный срок (оплата помесячно)	Тел 44-00-51, 38-42-57.
СЕМЬЯ снимет 1-2комн.кв.	в 21-24 мкрн.	на длительный срок	Тел.47-89-86, 47-76-97 вечером, 8-914-893-35-89 в любое вр
СЕМЬЯ снимет квартиру	меблированную в 23 мкрн.	На длительный срок, чистоту и порядок гарантируем.	Тел 46-21-12
СЕМЬЯ среднего возраста без детей снимет 1-комн.кв.или комнату		Оплата помесячно гарантируется	Тел.45-60-41.
СЕМЬЯ срочно снимет 2-комн. кв.	в р-не телецентра	на длительный срок. Оплата помесячно	Тел.44-50-01.
СРОЧНО СНИМУ кв	вп. Гидростроитель, Осиновка	за умеренную плату	Тел.35-29-27, звонить по нечетным числам после 18, Валерий Акимович

Подать БЕСПЛАТНОЕ частное ОБЪЯВЛЕНИЕ можно:
ПО ТЕЛЕФОНУ 42-78-73 круглосуточно (автоответчик);
ПО ПОЧТЕ - с купоном "Покупаю!" или "БЯ"
по адресу: Братск-17 а/я 2925.-
Редакция оставляет за собой право редактировать поступающие объявления

СДАЕТ в аренду ПОМЕЩЕНИЯ под офисы и магазины в Падуне, ул. 25 лет БГС-35А, холодные и теплые склады 36-25-74, 36-30-40

ПОСУТОЧНАЯ АРЕНДА КВАРТИР 39-04-93

СДАМ

Предложение	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-КОМН. кв.	в 45 квартале, меблированная		Тел.35-40-83.
1-КОМН. кв.	в 7 мкрн.		Тел.37-91-22.
1-КОМН. кв.	вп. Энергетик	Оплата помесячно 3 тыс.	Тел.33-24-70.
1-КОМН. кв.	в Центральной части города	на длительный срок. Оплата 3 тыс/мес.	Тел.44-29-88.
1-КОМН.кв.	в Энергетике.		Тел 35-14-50.
1-КОМН.кв.	за БГУ	за 3 тыс.	Тел 33-40-29.
2-КОМН.кв.	в Гидростроителе	за 2 тыс.	Тел 35-42-84.
2-КОМН. кв.	вп. Падун		Тел.33-80-64.
2-КОМН. кв.	в п.Энергетик, на ул. Приморской-23		Тел.45-78-37.
2-КОМН.кв.	в Центральном р-не		Тел.444-050.
2-КОМН. кв.	в Центральном р-не, частично меблированная, после ремонта, без телефона	русской семье, на длительный срок	Тел. посредника 41-40-97 до 22
2-КОМН.кв.	в Энергетике.		Тел 33-45-42.
2-КОМН.кв.	в Энергетике.		Тел 33-51-26.
2-КОМН. кв.	на ул. Карла-Маркса-2, с телефоном	Оплата поквартально	Тел. 308-335, 8-914-891-47-87.
2-КОМН.кв.	на ул Мира		Ул Ленина-19, кв 45 после 18.
2-КОМН.кв.			Тел 41-73-11.
3-КОМН.кв.	в Энергетике.		Тел 33-51-26.
3-КОМН.кв.	по ул Гагарина под офис		Тел.38-88-44.
ГАРАЖ	в ГСК "Западный-2", высота ворот 2,4 м, длина 10 м		Тел.48-47-06.
ГАРАЖ	в Энергетике.		Тел 36-09-64.
ГАРАЖ	подземный в 7 мкрн		Тел.36-65-95.
КВАРТИРУ	в Центральном р-не		Тел.42-24-10.
КВАРТИРУ		посуточно	Тел 37-93-46.
КВАРТИРУ		посуточно	Тел 43-32-16.
КОМН.	меблированную в Центральном районе	студенткам.	Тел.43-96-96 вечером.
КОМН.в коммунальной кв.	в Осиновке.		Тел 35-65-43.
КОМН. в общежитие	в Падуне.		Тел 35-57-52, 35-40-02
ПЛОЩАДЬ			Тел 41-74-53.
УЧАСТОК	на Дунайке (9 соток).		Тел 42-07-67.

Закон расписке писан: расчеты надо подтверждать

начало на 10 стр.

Это единственная ситуация, когда можно обойтись без расписки – при условии, что в договоре указывается полная стоимость объекта, а не сумма оценки ПИБа (питерский аналог БТИ), взятая из технического паспорта. Но такое встречается нечасто. Да и покупатели в основном не осознают, что экономия на 1% от разницы между инвентаризационной и полной рыночной стоимостью объекта вообще лишает их многих возможностей защитить свои интересы "в случае чего".

Хранить вечно!

Скорее всего в описанных выше случаях, приведших к суду с печальным финалом, граждане не пользовались услугами профессиональных риэлторов. Дорожащие своим реноме агентства обязательно контролируют составление клиентами расписок и хранят их (или их копии) в архиве вместе с остальными документами по сделке. Ведь в случае возникновения судебного спора между клиентами риэлторская компания неизбежно будет вовлечена в разбирательство. И сможет представить суду документы, доказательно защищающие интересы сторон. Но это в том случае, если вы имеете дело с фирмой, у которой устойчивая деловая репутация, с фирмой, соблюдающей правила документооборота, предусмотренные соответствующими профессиональными стандартами.

Многие риэлторы предлагают оставлять в агентстве оригиналы расписок, выдавая заверенную копию, поскольку неоднократно убеждались – покупатели хранят такие документы крайне небрежно. Впрочем, решение остается за клиентом. Главное при хранении договора – не отделять от него расписку о расчетах: лучше скрепить эти взаимосвязанные "по жизни" и по закону бумаги.

Когда оформляется цепочка сделок, все равно необходимо, чтобы расписки о "движении денег" по цепи были оформлены всеми ее участниками. Даже если все полученные за продажу одной квартиры средства "промежуточные" участники тут же тратят на приобретение другого объекта недвижимости, так и не подержав их в руках. А как иначе доказать факт произведения полных взаиморасчетов и отсутствия друг к другу финансовых претензий?

При покупки недвижимости у знакомых или родственников порой бывает неловко упоминать о расписке: вдруг обидятся. На самом деле конкретизация финансовых отношений не способна навредить настоящей дружбе или крепким семейным узам. А вот в современном фольклоре много высказываний по поводу того, что именно делать неудобно, – в отличие от проявления элементарной юридической грамотности.

Правила составления расписки

Чтобы иметь юридическую силу, расписка должна быть составлена в соответствии с определенными требованиями. Ее пишет от руки лично продавец, указывая:

– прописью: место (географический пункт) и дату составления;

– кто и от кого получил деньги (при этом ФИО участников взаиморасчетов пишутся полностью, с паспортными данными и адресами их постоянной регистрации);

– числом и прописью: выплаченную сумму в российских денежных единицах, соответствующих по курсу ЦБ на день расчетов эквиваленту определенной суммы в иностранной валюте;

– за что именно передается сумма (в качестве платы за проданную квартиру, доплаты при обмене, мене и т. п.);

– точный адрес объекта сделки (желательна и его общая характеристика: например, "отдельная двухкомнатная квартира" или "комната площадью х кв. м в пятикомнатной квартире").

Кроме того, если вы действуете по доверенности, то необходимо внести номер и дату составления доверенности, а также сведения об оформившем документ нотариусе.

Если выплаты разбиты на несколько этапов, желательно уточнить события, по факту наступления которых выплачивается очередная часть суммы.

В конце расписки нужно полностью указать ФИО и расписаться.

Если вы захотите уточнить, что расписка составлена "в здравом уме, твердой памяти, не под давлением" и пр., то такие дополнения не имеют смысла. А вот указать, что причитающаяся за проданный объект сумма получена полностью и претензий по расчетам у продавца нет, весьма полезно.

Самое же надежное по доказательности – нотариально удостоверить в расписке подпись лица, получившего деньги. Всякая грамотно составленная расписка имеет юридическую силу. Но оспорить документ с нотариально удостоверенной подписью всегда сложнее, чем если он составлен "на коленке". При этом подпись у нотариуса можно удостоверить по пути в банк или вообще заблаговременно. А вручить бумагу покупателю следует в момент осуществления расчетов – в обмен на полученные деньги.

Татьяна Родионова
Газета "Квартира. Дача. Офис"

Самостоятельная покупка квартиры

Ежедневно в России заключаются сотни договоров купли–продажи недвижимости. Кто–то оформляет сделку через риэлторскую компанию, кто–то делает это самостоятельно. В последнем случае человеку, не имеющему специальных познаний в области юриспруденции, приходится трудно.

Ведь не каждый знает, как правильно оформить документы, какие стадии процедуры оформления придется пройти, с чего начать. Сегодня юрист дает будущему покупателю квартиры советы, как избежать неприятностей при самостоятельном оформлении документов о приобретении жилья в собственность. Итак, если вы решили купить недвижимость и уже нашли подходящий вариант, на что следует обратить внимание при заключении договора купли–продажи квартиры?

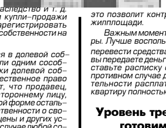
Начало игры: знакомство с документами

Во–первых, сначала необходимо ознакомиться с документами на квартиру и выяснить, имеет ли продавец право распоряжаться ею. Для этого требуйте правоустанавливающие документы на жилплощадь. То, что квартира принадлежит продавцу, подтверждает свидетельство о праве собственности. В данном документе содержится информация о владельцах недвижимого имущества, о самом объекте, о том, когда, кем и на основании каких документов было зарегистрировано право, а также информация о существующих ограничениях (обременениях) права.

Заметим, что данные, содержащиеся в свидетельстве, способны устаревать. Для того чтобы проверить сведения о продавце и квартире, возьмите выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Такой документ включает описание объекта недвижимости, зарегистрированные на него права, ограничения прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке требованиях в отношении данного объекта.

Для получения выписки достаточно предъявить в орган, осуществляющий госрегистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверение личности и заявление в письменной форме, оплатить выписку из ЕГРП. Однако есть одно "но": взять выписку и потребовать для ознакомления свидетельство о госрегистрации права можно только в том случае, если права на отчуждаемую квартиру зарегистрированы в реестре, т. е. если продавец приобретал квартиру после 31 января 1998 года.

В случае если квартира была куплена до этой даты, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество нет информации о собственнике и объекте недвижимости. Документами, подтверждающими право собственности продавца, могут стать договор купли–продажи (зарегистрированный в БТИ или местной администрации), свидетельство о праве на наследство и т. д. Перед регистрацией сделки купли–продажи квартиры продавцу надо зарегистрировать свое ранее возникшее право собственности на квартиру в ЕГРП.



Когда квартира находится в долевой собственности, при продаже доли одним сособственником другие участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки доли. Это означает, что продавец, прежде чем продать ее постороннему лицу, обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о своем намерении (с указанием цены и других условий продажи). В противном случае любой сособственник в течение трех месяцев вправе требовать в судебном порядке перевода прав и обязанностей покупателя на него.

Второй уровень сделки: финансовый

Вы проверили документы на квартиру и убедились в юридической чистоте недвижимости? Можно заключать договор купли–продажи. На что стоит обратить внимание при его оформлении?

Для покупателя обычно важно сразу въехать в квартиру. Право собственности у него возникает с момента государственной регистрации. К сожалению, не всегда получается воспользоваться приобретенной квартирой тут же после регистрации. Например, продавец тянет с вывозом вещей или подолгу не выписывается с жилплощади. Целесообразно предусмотреть в договоре пункт, в соответствии с которым продавец обязан освободить квартиру в течение определенного срока. В противном случае установите пеню за каждый день просрочки. Скорее всего это позволит контролировать освобождение жилплощади.

Важным моментом является оплата квартиры. Лучше воспользоваться услугами банка и перевести средства на счет продавца. Но если вы передаете деньги лично, то обязательно составьте расписку о состоявшейся оплате. В противном случае доказать, что вы в действительности расплатились за приобретаемую квартиру полностью и в срок, будет трудно.

Уровень третий и последний: готовим шампанское

После того как вы составите договор купли–продажи, вам и продавцу необходимо зарегистрировать его в соответствующих органах. После регистрации договора происходит регистрация права собственности покупателя на приобретенную им квартиру.

Помимо заявления от продавца и покупателя надо предъявить квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию перехода права. Как правило, государственная регистрация договора и права собственности покупателя происходит одновременно и занимает около месяца, если только не возникают причины для ее приостановления или отказа в ней.

Таким образом, процедура государственной регистрации выглядит следующим образом. При наличии записи о праве продавца в ЕГРП:

– регистрация сделки;

– регистрация перехода права к покупателю.

При отсутствии записи о праве продавца в реестре этим процедурам будет предшествовать регистрация ранее возникшего права продавца.

Как распределяются расходы, связанные с государственной регистрацией? На практике за регистрацию сделки платит продавец, а за регистрацию перехода права собственности – покупатель. Размер государственной пошлины за регистрацию договора составляет для юридических лиц 7,5 тыс. руб., для физических – 500 руб. Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию перехода прав к покупателю аналогичны.

Не стоит забывать, что если права продавца возникли до 31 января 1998 года и не зарегистрированы в ЕГРП, то за регистрацию ранее возникшего права тоже придется заплатить госпошлину. Но если перерегистрация прав проводится одновременно с регистрацией сделки купли–продажи или перехода права, то пошлина за нее не взимается – оплачивается только сделка по отчуждению или переход права.

В других случаях, например, при регистрации ранее возникших прав до регистрации сделки об отчуждении, государственная пошлина взимается в размере, равном половине пошлины за регистрацию прав. Так, для юридических лиц размер пошлины при перерегистрации составит 3750 руб., для физических – 250 руб. Следует отметить, что, даже если вам отказано в регистрации, государственная пошлина возврату не подлежит.

После государственной регистрации покупатель получает на руки следующие документы:

– зарегистрированный договор купли–продажи (обязательным приложением к договору должен быть составленный продавцом и покупателем акт приема–передачи квартиры);

– свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Светлана МАМЫРОВА, юрист, Газета М2

ОБЪЯВЛЕНИЯ И РЕКЛАМУ в нашу газету можно подать по адресам:
Энергетик ул. Наймушина, 12 ...
Осиновка Спортивная ...
Вихоревка ул. ... маг. "Надежда" (2 этаж)
Центр. район ул. Мира, 122, каб. 5 (Братская городская типография, 1 этаж)