



## **Купля продажа недвижимости. Составляем правильно договор**

Даем рекомендации по составлению договора купли-продажи.

Всегда необходимо очень внимательно относиться к сделкам по приобретению квартиры, чтобы в будущем избежать возможных проблем.

Перед подписанием договора покупки квартиры нужно проверить следующие моменты:

- ❖ Соответствует ли объект покупки предмету продажи, описанному в договоре, в том числе состояние, этаж размещения, площадь.
- ❖ Является ли продавец реальным и единственным собственником квартиры.
- ❖ Не находится ли квартира в залоге или под арестом.

Для проверки вышеуказанных сведений нужно запросить у продавца свежую выписку из ЕГРН (Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости).

Отсутствие долгов по коммунальным платежам (подтверждением может служить справка из МФЦ, так же вы можете проверить последнюю оплаченную квитанцию, позвонить в УК или поставщику услуг).

Нужно проверить, кто прописан в квартире (эти сведения отражаются в справке из МФЦ, паспортного стола или управляющей компании о зарегистрированных жильцах).

Договор купли-продажи квартиры всегда заключается в письменной форме и подписывается сторонами сделки. Несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность (ст. 550 ГК РФ).

Нотариальное удостоверение договора требуется лишь в случае продажи квартиры, находящейся в долевой собственности либо принадлежащей несовершеннолетнему лицу или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (ч. 1 ст. 42, ч. 2 ст. 54 Закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Если к совершению сделки привлекается нотариус, то нужно уплачивать госпошину, размер которой определяется исходя из стоимости квартиры. Тарифы установлены ст. 22.1 «Основ законодательства РФ о нотариате», утвержденных ВС РФ 11.02.1993 г. № 4462-1.

Если квартира покупается в ипотеку, то банк потребует предоставления дополнительных документов.

### **Перечень документов для составления ДКП квартиры:**

- ❖ паспорт владельца или доверенность, позволяющая действовать от его имени (в случае с доверенностью нужно быть осторожным — на момент совершения сделки она может быть недействительна. Актуальность доверенности можно проверить обратившись к нотариусу, у которого составлена доверенность);
- ❖ правоустанавливающий документ на квартиру (договор купли-продажи/дарения/ренты и т.д.);
- ❖ нотариально заверенное разрешение супруга на продажу квартиры (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ). Учитывайте, что супруг, чье согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в суде в течение года со дня, когда он узнал о продаже квартиры. Если же какая-либо из сторон сделки в браке не состоит, при подаче документов пишется соответствующее заявление;
- ❖ разрешение органов опеки и попечительства, если совладелец квартиры несовершеннолетний.



В случае, если необходимый пакет документов будет предоставлен не полностью, Росреестр может приостановить регистрационные действия в отношении Вашей сделки.

**Что должен содержать типовой договор купли-продажи квартиры**

В договоре купли-продажи квартиры обязательно указываются дата и место заключения договора, сведения о каждой стороне сделки (Ф.И.О., паспортные данные, адрес регистрации). Если договор заключает не собственник квартиры или не покупатель, то в договоре указываются основания, по которым указанное лицо (лица) действует от их имени.

В договоре должны быть обязательно указаны данные, позволяющие четко идентифицировать предмет сделки: наименование помещения (квартира), ее точный адрес, кадастровый номер, количество комнат, площадь (ст. 554 ГК РФ).

Нужно указать реквизиты правоустанавливающего документа на квартиру: на основании чего квартира была приобретена (договор купли-продажи, решение суда и т.п.), вид права собственности продавца.

Цена также относится к существенным условиям договора купли-продажи квартиры. При отсутствии в договоре указания о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. Цену лучше указать как цифрами, так и прописью. Определите порядок расчетов между сторонами, а также условие о возникновении или об отсутствии залога квартиры в пользу продавца до момента ее полной оплаты.

Рекомендуем передавать денежные средства посредством банковской ячейки, что максимально обезопасит как покупателя в случае приостановки регистрации перехода права собственности, так и продавца: деньги помещаются в ячейку до момента подачи документов на регистрацию, после государственной регистрации покупатель получает доступ к ячейке и может забрать причитающуюся сумму.

В интересах покупателя рекомендуем внести в договор следующие пункты:

- ❖ обязательно оговорите сведения о лицах, которые проживают в квартире и сохраняют право пользования ею после приобретения покупателем, сведения о зарегистрированных лицах (п. 1 ст. 558 ГК РФ);
- ❖ советуем во избежание проблем предусмотреть срок, в течение которого продавец и иные лица снимутся с регистрационного учета, выселятся из квартиры, вывезут имущество и передадут квартиру покупателю;
- ❖ кроме того, в договоре желательно предусмотреть гарантии продавца об отсутствии в отношении квартиры ограничений и обременений (например, ареста или залога), сроки освобождения квартиры продавцом и передачи ее покупателю и документы, которыми будет оформлена передача недвижимости;
- ❖ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (ст. 556 ГК РФ), но в последнее время формируется практика передачи квартиры непосредственно по договору, с внесением пункта соответствующей формулировки.

**Таким образом, в ДКП обязательно должны входить такие сведения:**

1. Паспортные данные продавца и покупателя.
2. Детальное описание предмета договора.
3. Цена и условия оплаты.
4. Условия передачи недвижимости и перехода права собственности.
5. Гарантии состоятельности сделки.
6. Обязательства сторон.
7. Заключительные положения.
8. Подписи сторон.