

Прокуратура разъясняет. Порядок оформления сделок по недвижимости (покупка, продажа квартиры)

Покупка или продажа квартиры — ответственный шаг, который требует внимательности и знания юридических тонкостей. Ошибки на любом этапе могут привести к потере денег, времени или даже самой недвижимости. Оформление сделок с недвижимостью — процесс, строго регламентированный законом.

Ошибки или невнимательность могут привести к потере денег, квартиры или длительным судебным разбирательствам. Разберём, как проходит оформление сделок с недвижимостью, на что обратить внимание и как защитить свои права.

1. Подготовка документов (ст. 185.1 ГК РФ, ст. 7 ФЗ-218)

Для продавца:

- Паспорт (удостоверение личности, ст. 185.1 ГК РФ).
- Правоустанавливающие документы: договор купли-продажи, дарения, свидетельство о наследстве и т.д. (ст. 218 ГК РФ).
- Выписка из ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости) — подтверждает право собственности и отсутствие обременений (ст. 62 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости»).
- Технический план/паспорт (при необходимости).
- Нотариальное согласие супруга, если квартира приобреталась в браке (ст. 35 Семейного кодекса РФ).
- Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.

Для покупателя:

- Паспорт.
- Нотариальная доверенность, если сделку совершает представитель (ст. 185 ГК РФ).

2. Проверка юридической чистоты (ст. 8.1, 209 ГК РФ)

Перед сделкой необходимо убедиться, что продавец имеет право распоряжаться имуществом.

Сверьте паспортные данные продавца с данными в выписке из ЕГРН.

Проверьте наличие обременений: ипотека, арест, рента, права третьих лиц (ст. 8.1 ГК РФ).

Убедитесь в отсутствии судебных споров и банкротства продавца (ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

3. Предварительный договор (ст. 429 ГК РФ)

Фиксирует намерения сторон. В договоре прописываются цена объекта, сроки заключения основного договора, условия передачи денег (аванс или задаток).

Важно: Согласно ст. 380 ГК РФ, аванс всегда возвращается, а задаток — только если сделка сорвалась по вине продавца. Если виноват покупатель, задаток остается у продавца.

4. Передача денег

Самый безопасный способ — аккредитив или банковская ячейка. Деньги поступают продавцу только после регистрации перехода права собственности в Росреестре. Передача крупных сумм наличными без расписки не рекомендуется.

5. Подписание основного договора (ст. 549–558 ГК РФ)

Договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ).

В договоре обязательно указываются данные сторон, предмет договора (адрес, кадастровый номер, площадь), цена (ст. 555 ГК РФ). При отсутствии условия о цене договор считается незаключенным.

Нотариальное удостоверение обязательно для сделок с долями, с участием несовершеннолетних или если это предусмотрено соглашением сторон (ст. 42, 54 ФЗ-218).

6. Государственная регистрация (ст. 131 ГК РФ, ФЗ-218)

Переход права собственности подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре.

Для регистрации подаются:

- Заявление.
- Договор купли-продажи.
- Паспорта сторон.
- Квитанция об оплате госпошлины.

Сделка считается заключенной для третьих лиц только с момента регистрации (ст. 8.1 ГК РФ). Срок регистрации — до 9 рабочих дней.

7. Передача квартиры по акту (ст. 556 ГК РФ)

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче считается отказом от исполнения обязанности передать/принять имущество.

Частые ошибки и нарушения прав

Покупка квартиры с обременением ст. 8.1, ст. 209 ГК РФ. В данном случае сделку могут аннулировать, поэтому всегда перед сделкой заказывайте свежую выписку из ЕГРН.

Игнорирование согласия супруга (ст. 35 СК РФ). Супруг может оспорить сделку в течение года. Для защиты своих прав требуйте у стороны нотариальное согласие супруга.

Передача денег без расписки (ст. 408 ГК РФ). В дальнейшем невозможно будет доказать оплату, поэтому берите расписку на каждую сумму.

Игнорирование прав несовершеннолетних ст. 37 ГК РФ, ФЗ-48. Органы опеки могут оспорить сделку. При наличии у продавца несовершеннолетних детей требовать разрешение органов опеки на сделку.

Подписание договора недееспособным лицом ст. 177 ГК РФ. Сделка будет признана ничтожной. При наличии сомнений проверять дееспособность продавца.

Покупка у представителя без проверки доверенности. Имеется риск стать жертвой мошенничества, поэтому проверяйте доверенность через реестр нотариусов.

Как защитить свои права?

Не спешите подписывать документы, если что-то вызывает сомнения. Пользуйтесь услугами проверенных риелторов и юристов. Храните все документы и расписки минимум 3 года после сделки.