



## **Сопровождение сделок с недвижимостью Материал подготовлен сотрудниками МКА «Князев и партнёры»**

### **Шаг 1. Составление предварительного договора.**

Согласно ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества на условиях, предусмотренных предварительным договором.

При этом необходимо грамотно составить предварительный договор, отразив в нем все существенные условия. Такой договор должен быть заключен в форме аналогичной той, в которой должен быть заключен основной договор. Это значит, что в зависимости от того, какую именно сделку Вы намерены совершить в будущем, будет зависеть и форма предварительного договора.

Так, если стороны намерены заключить договор аренды недвижимого имущества, то если планируется заключение основного договора на срок более года или хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, то предварительный и основной договор должен быть заключен в письменной форме.

Особые правила предусмотрены при аренде зданий и сооружений, а также при аренде предприятий (в качестве имущественного комплекса, включающего в себя объекты недвижимости).

При заключении договора купли-продажи недвижимости форма предварительного договора должна быть в соответствии со ст. 550 ГК РФ в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Условия предварительного договора также должны соответствовать условиям, которые должны быть отражены в основном договоре, а также условие о предмете договора. При этом, необходимо указать срок, в который должен быть заключен основной договор, в противном случае основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Дополнительно в предварительном договоре может быть определен размер неустойки в целях обеспечения исполнения обязательств по договору.

Как показывает судебная практика (например, Постановление Президиума ВАС РФ от 14.07.2009 N 402/09 по делу N А41-К1-13707/07), заключение предварительного договора передачи имущества (в частности, аренды, купли-продажи и др.) направлено на то, чтобы юридически связать стороны еще до появления у контрагента права на необходимую для исполнения недвижимость. Таким образом, в установленный в предварительном договоре срок будет восполнено отсутствие условия, необходимого для заключения основного договора.

Таким образом, совершая данный шаг, который является факультативным, вы создаете дополнительные гарантии того, что в будущем будет заключен основной договор. Например, заключая предварительный договор купли-продажи жилого помещения, собственник тем самым выражает свою волю совершить сделку по отчуждению имущества и принимает на себя обязательство по заключению основного договора, которое должно быть исполнено в соответствии с положениями ст. 309 ГК РФ.

Важным является и то, что предмет договора, т.е. недвижимое имущество, не обязательно должно находиться у стороны на момент заключения такого договора.

При этом важной особенностью, на которую стоит обратить внимание при составлении предварительного договора, является то, если предварительный договор содержит обязательство заключить на предусмотренных в нем условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом в предварительном договоре установлена обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора оплатить стоимость этого имущества или существенную ее часть, то такой договор не будет признан предварительным, а будет рассматриваться в качестве договора купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

При этом в практике все еще не выработано единого мнения о том, может ли предварительный договор купли-продажи недвижимости быть обеспечен задатком, что следует иметь ввиду при согласовании такого условия.

### **Шаг 2. Заключение основного договора.**

В случае, если сторонами был заключен предварительный договор, то основной договор должен быть заключен в срок, указанный в предварительном договоре, либо в течение года.

Однако стороны могут заключить основной договор без заключения предварительного.

При этом, стороны должны согласовать все существенные условия определенного вида договора и подготовить все документы, подлежащие передаче при подписании договора.

### **Шаг 3. Подписание передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о передаче.**

Сторонами должен быть составлен передаточный акт, в котором будет отражено переданное недвижимое имущество с присущими ему индивидуализирующими признаками, а также могут быть отражены имеющиеся недостатки.

Кроме того, в тексте договора можно прописать, что сам договор является одновременно актом приема-передачи.

Такой документ обладает доказательственной силой и сможет подтвердить исполнение обязательств в случае возникновения спора.

### **Шаг 4. Государственная регистрация**

Для ряда договоров с недвижимостью предусмотрена обязательная государственная регистрация договора, а также установлена государственная регистрация перехода прав.

Так, при совершении договора купли-продажи недвижимости регистрации подлежит переход права собственности, а при заключении договора аренды, в случаях, предусмотренных законом, обязательным этапом является также и регистрация самого договора.

В связи с этим, могут возникать различные неблагоприятные последствия при нарушении такого условия. В случае когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд в соответствии с п. 3 ст. 551 ГК РФ вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ об исполнительном производстве, по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от такой регистрации, должна возместить другой стороне возникшие убытки.

Таким образом, можно заметить, что количество и содержание шагов, совершаемых сторонами при заключении договоров с недвижимостью, будет зависеть от множества обстоятельств, таких как вид сделки, особенности объекта сделки, а также условия, на которых бы стороны хотели совершить сделку.

### **Какие обязательные сведения должны быть в договоре купли-продажи?**

При заключении договора купли-продажи недвижимости необходимо помнить, что необходимо соблюсти форму договора, а также отразить все существенные условия для того, чтобы такой договор не был в дальнейшем признан недействительным.

Прежде всего законодательно закреплена форма договора купли-продажи недвижимости. Такой договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

При составлении необходимо отразить существенные условия, к которым относятся:

1. Предмет. При этом он должен быть надлежащим образом индивидуализирован, т.е. договор должен содержать данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество. К ним относятся в том числе сведения о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке либо о его нахождении в составе другого недвижимого имущества.

2. Цена. По общему правилу установленная в договоре цена здания включает в себя стоимость земельного участка, занимаемого зданием. Законом или договором может быть предусмотрено иное (п. 2 ст. 555 ГК РФ).

3. Перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК РФ) (для жилых помещений).

4. При продаже недвижимости в кредит с условием о рассрочке платежа - стоимость недвижимости, порядок, сроки и размеры платежей.

Остальные сведения могут быть включены сторонами в договор, но их отсутствие не повлечет негативных последствий. Например, стоит указать на основании чего квартира была приобретена продавцом (договор купли-продажи, решение суда, договор участия в долевом строительстве и т.п.), вид права владения продавца и реквизиты документа, подтверждающего такое право.

В договоре купли-продажи квартиры желательно предусмотреть условие об отсутствии фактов ареста, залога и иных ограничений.

Переход права собственности на жилые и нежилые помещения по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

Еще одной интересной особенностью сделок является то, что Особенности купли и продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, определяются законом (Приказ Минстроя России от 05.05.2014 № 223-пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса»).

### **Какие документы требуются для проведения сделки?**

Документы, необходимые для заключения сделки с недвижимостью определяются в зависимости от конкретного случая, но существует перечень таких документов, без которых совершение сделки невозможно либо создает риски для сторон.

В любом договоре имеются стороны, при этом на одной стороне может быть множественность лиц. В любом случае должны быть отражены данные стороны сделки, которые позволят ее индивидуализировать.

Например, если стороной является физическое лицо, то указываются Ф.И.О., паспортные данные, адрес регистрации, которые можно узнать, проверив документ, удостоверяющий личность. В случае, когда сторона – юридическое лицо, то указывается наименование, ИНН, ОГРН, юридический адрес организации.

Возможны ситуации, когда договор заключается не собственником недвижимости. В такой ситуации необходимо изучить документы, подтверждающие полномочия.

После того, как стороны будут установлены, необходимо перейти к недвижимому имуществу, по поводу которого возникают правоотношения. Для индивидуализации предмета необходимо получить выписку из ЕГРП, а в случае, если имеется, то и

Свидетельство о государственной регистрации права собственности (в настоящее время отменено, но у имеется у лиц, получивших до отмены).

### **Что нужно чтобы обезопасить сделку с недвижимостью?**

При совершении сделок с недвижимостью сторон могут ожидать различные опасности, которые связаны как с мошенническими схемами, так и с недобросовестной стороной.

Прежде всего необходимо проверить правоустанавливающие документы, а также выяснить, необходимы ли дополнительные документы для того, чтобы на этом основании сделка не была признана недействительной.

Например, если недвижимость является общей собственностью супругов, то необходимо получение согласия второго супруга. При наличии несовершеннолетних детей может потребоваться согласие органов опеки и попечительства.

Для того, чтобы удостовериться в безопасности сделки можно получить выписку из домовой книги, а также обратиться в управляющую компанию для выяснения того, имеется ли задолженность у собственников.

Также стоит выяснить не имеется ли в помещении незаконных перепланировок, ответственность за которые можете в дальнейшем нести вы.

Как уже отмечалось ранее, одним из существенных условий является цена. При этом достаточно часто предлагается указать меньшую цену в договоре для избегания налогообложения. При этом покупатель должен понимать, что идет на риски.

Проверка всех документов, прав, обременений, а также грамотное составление договора, позволят снизить риск оказаться обманутым.

### **Как проверить объект недвижимости?**

Проверяя объект недвижимости Вы одновременно создаете дополнительные гарантии безопасности совершаемой сделки.

При этом стоит изучить Свидетельство о праве собственности, выписку из ЕГРП, чтобы узнать не наложены ли какие-либо дополнительные обременения на объект недвижимости.

### **Как подготовиться к сделке в банке?**

Сделка с недвижимостью при участии банка может проводиться в различных видах.

Одной из разновидностей является сделка при помощи банковской ячейки. При этом есть два варианта договора, которые можно заключить с банком в таком случае.

В случае, если вы заключаете договор на ответственное сейфовое хранение, то помимо договора с банком заключается дополнительное соглашение. В нем указывается лицо, которое может взять деньги из ячейки.

При индивидуальном сейфовом хранении заключается договор между банком и тем, кто будет забирать деньги. При этом никакие дополнительные условия не оговариваются.

Однако необходимо прописать такой способ передачи денежных средств в договоре для создания дополнительных гарантий по сделке.

Таким образом для подготовки необходимо выбрать вид договора и в зависимости от этого заключить стороне договор (либо дополнительное соглашение), помимо этого покупатель должен понимать, что им должны быть положены денежные средства в определенный срок, а покупателем предъявлены документы для получения этих денег также в оговоренный срок, не превышающий срока договора с банком на хранение.

Еще один способ взаимодействия с банком при осуществлении сделки является совершение купли-продажи с использованием аккредитива, который имеет некоторые сходства с договором банковской ячейки, но денежные средства кладутся не в ячейку, а на определенный счет (в зависимости от вида аккредитива).

Для совершения сделки таким образом необходимо прописать данное условие в договоре купли-продажи.

После этого покупателю необходимо заключить договор с банком на открытие аккредитива, где прописывает условия схожие с теми, которые имеются в договоре купли-продажи о том, какие документы должны быть предоставлены продавцом для исполнения аккредитива. Затем денежные средства в соответствии с договором вносятся на счет.

После совершения всех необходимых действий и получения документов продавцу необходимо подготовить документы, указанные как в договоре купли-продажи, так и в договоре на открытие аккредитива, что позволит ему получить денежные средства.

Таким образом, совершение купли-продажи при помощи аккредитива требует закрепления условия об этом в основном договоре, заключение покупателем договора об открытии аккредитива, подготовку продавцом документов, предусмотренных для получения денежных средств.

### **Какова роль юриста на сделке?**

Грамотный юрист сможет минимизировать возможные риски при совершении сделки сторонами.

Прежде всего им будет проведена экспертиза правоустанавливающих документов; проверена правоспособность сторон, участвующих в заключении сделки, а также их полномочия; изучен объект сделки, проверены возможные обременения.

После проведения анализа собранной информации, юрист сделает вывод о том, какие имеются риски, стоит ли заключать договор.

Если принято положительное решение, то юристом готовится пакет документов, необходимый для составления договора и заключения сделки.

Затем согласуются условия заключаемого договора, на основании чего юристом выработывается проект договора со всеми необходимыми приложениями.

После подписания договора юрист может помочь сторонами осуществить регистрацию перехода права собственности.

Помимо того, юристом могут оказываться дополнительные услуги по сопровождению сделки. Например, помощь в заключении договора банковского хранения, представление интересов в суде при оспаривании договора, проконсультировать по вопросам налогообложения при совершении сделки, а также многое другое.

Как видно, деятельность юриста направлена на выявление, согласование и оформление юридической воли сторон, а также снижение рисков по совершению сделки для обеих сторон.

### **Как зарегистрировать право собственности после совершения сделки?**

В тексте договора может быть предусмотрено, какая из сторон обязана произвести государственную регистрацию перехода права.

Сторона, на которую возложена такая обязанность, подает заявление о регистрации с необходимыми документами на объект недвижимости в регистрирующий орган (Росреестр) по месту нахождения регистрируемого объекта недвижимости (квартиры, дома, дачи).

При этом правом принимать документы для регистрации наделены Многофункциональные центры (МФЦ).

Приняты специальные бланки, в которых имеется указание на сведения, которые должны быть указаны для произведения регистрации. При этом необходимо приложить договор, на основании которого происходит переход прав, документ, содержащий сведения о недвижимости, СНИЛС, паспорт.

Также предварительно необходимо оплатить госпошлину, квитанцию об оплате которой также необходимо приложить к заявлению.

По истечении установленного времени будет внесена запись о переходе права собственности.

Однако возникают ситуации, когда сторона уклоняется от регистрации перехода прав. В таком случае суд в соответствии с п. 3 ст. 551 ГК РФ вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ об исполнительном производстве, по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от такой регистрации, должна возместить другой стороне возникшие убытки.

В такой ситуации регистрация будет произведена в судебном порядке.