

КОГДА И КАК ЛУЧШЕ ПРОИЗВОДИТЬ РАСЧЕТЫ ПРИ КУПЛЕ – ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Как показывает практика, большинство граждан считают, что поскольку специалист Росреестра или МФЦ принял документы на регистрацию и выдал расписку с указанием окончания срока регистрации, то значит все в порядке, а регистрация права собственности и получение «розового» свидетельства просто дело времени. Граждане ошибочно полагают, что никаких сложностей возникнуть не может и спешат расплачиваться за покупку квартиры.

Так ли это на самом деле? Какие могут возникнуть вопросы после приема документов? Когда лучше производить расчеты между сторонами? На эти и другие вопросы отвечает **начальник отдела регистрации прав на объекты недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Ставропольскому краю, кандидат юридических наук Елена Витальевна Белозёрова.**

То, что у Вас приняли документы на регистрацию, вовсе не означает, что Вы стали полноправным собственником объекта недвижимости, и по окончании срока регистрации Вам просто напечатают свидетельство. Процесс государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним гораздо сложнее. Провести правовую экспертизу и удостовериться в законности осуществляемого переход права невозможно за 15 минут в процессе приема документов, тем более что специалист, осуществляющий прием документов не имеет таких полномочий. Поэтому, то, что у Вас приняли документы, означает лишь только то, что у Вас приняли документы, и ничего более. Далее последует трудоемкий процесс правовой экспертизы документов, в ходе которого государственный регистратор может запрашиваться дополнительные документы как у продавца или покупателя, так и в других государственных органах в рамках межведомственного взаимодействия. При этом государственная регистрация может быть приостановлена или вовсе отказано в регистрации.

Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, сомнений в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, а также в случае непредставления документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых по межведомственным запросам. Регистрация может быть приостановлена по решению государственного регистратора не более чем на один месяц. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав.

Бывают случаи, когда стороны заключают сделку, подают документы на государственную регистрацию, рассчитываются и продавец уезжает в другой

город или даже страну на постоянное место жительства. Регистрация приостанавливается, у продавца запрашиваются дополнительные документы, продавец их представить не может (или не хочет). В регистрации отказывают. Покупатель остается без денег и без квартиры.

Очевидно, что после этого примера, ответ на вопрос, когда лучше производить расчеты между сторонами договора, напрашивается сам собой. Управление Росреестра по Ставропольскому краю информирует граждан о том, что в соответствии с нормами действующего законодательства, расчеты между сторонами можно производить как до, так и после государственной регистрации прав и получения свидетельства о праве собственности.

Как правило, на оплате стоимости квартиры в момент подачи документов на регистрацию настаивают именно продавцы недвижимости, поскольку боятся, что право собственности перейдет к покупателю, а он так и не рассчитается. Но существуют правовые механизмы, которые могут защитить интересы и продавца, и покупателя недвижимости.

Один из них - ипотека в силу закона. На практике это выгладит так: покупатель при подаче документов на регистрацию оплачивает не всю стоимость квартиры, а только часть. Оставшуюся часть он оплачивает после получения свидетельства о праве собственности. Как же защищаются интересы продавца? При этом квартира будет находиться в залоге у продавца до того момента, пока покупатель не оплатит все полностью.

К одному из самых безопасных вариантов расчетов относится банковская ячейка. Смысл данного способа расчета заключается в следующем: при подписании договора покупатель передает деньги в арендованную у банка ячейку на условиях получения продавцом денежных средств после регистрации перехода права. После регистрации прав покупателя, продавец получает доступ к ячейке и забирает деньги. В этом случае, обе стороны заинтересованы в скорейшей регистрации права собственности покупателя и оплате по договору, в итоге интересы обеих сторон не пострадают.

Договоры купли-продажи недвижимости, представляемые на государственную регистрацию прав, могут быть составлены как в нотариальной, так и в простой письменной форме. С образцами договоров купли-продажи простой письменной формы, в том числе с использованием банковской ячейки, Вы можете ознакомиться на подсайте Управления Росреестра по Ставропольскому краю по адресу: www://to26.rosreestr.ru. в разделе «Регистрация прав» - «Образцы договоров».

Что следует знать о денежных расчетах через банковскую ячейку:

- Внимательно проверьте, чтобы номер банковской ячейки в банке совпадал с номером, указанным в договоре, который заключают банк, покупатель и продавец.

- Чтобы у продавца не было сложностей с получением денег, в числе документов, необходимых для доступа к банковской ячейке, следует указывать только зарегистрированный договор купли-продажи недвижимости. Бывают случаи, когда по настоянию риелторов покупатели

включают в этот список также свидетельство о государственной регистрации права собственности приобретателя жилья либо нотариально заверенную копию этого документа. В подобной ситуации продавец попадает в зависимость от покупателя, т.к. свидетельство выдается только в одном экземпляре на руки новому собственнику квартиры.