

Как юридически правильно продать квартиру?

Такую памятку Вам должен вручать риэлтор, однако, его задача - обеспечить проведение сделки и получить свой процент... Цель данной Памятки – обеспечить все возможные правовые механизмы защиты интересов продавца недвижимости от возможных убытков и прочих проблем ввиду недобросовестности приобретателя.

Чем проще договор, тем понятнее обязательства сторон, и тем легче его исполнить. Если договоренности сторон сделки выходят за рамки "стандартной формулы": *подписали договор - передали деньги (заложили в ячейку) – подали документы на гос.регистрацию*, то стоит предусмотреть все возможные варианты развития событий в случае нарушения одной из сторон своих обязательств.

Стороны могут предусмотреть особые условия по оплате недвижимого имущества, передаваемого по сделке: рассрочка или отсрочка оплаты, могут отложить фактическую передачу недвижимости покупателю на определенный срок, договориться о залоге недвижимости до полной оплаты, а также включить другие условия с дополнительными обязательствами продавца или покупателя. Если договоренности сторон не нашли своего отражения в тексте договора, он был подписан без учета указанных условий, и переход права собственности зарегистрирован, то риск негативных последствий такой халатности лежит на заинтересованной стороне.

При продаже недвижимого имущества обратите внимание на следующие рекомендации:

1. **Требуйте у риэлтора проект договора купли-продажи недвижимости на ознакомление** заранее, а не "в ночь" перед заключением сделки. Они хотя и носят достаточно стандартный характер, но могут содержать "подводные камни".
2. Если в тексте договора указано, что денежные средства в оплату имущества переданы в полном объеме (или частично), а реально они не передавались, то в случае спора подписание договора с такими условиями может быть расценено судом как подтверждение оплаты (равнозначно расписке). В тексте договора ключевая фраза по оплате может быть сформулирована по-разному, но если ее смысл – деньги переданы до или одновременно с подписанием договора, а реально это не так, **то не подписывайте такой договор**. Если сомневаетесь в трактовке условий договора, обратитесь к адвокату.
3. Если Вы договорились с покупателем об отсрочке или рассрочке платежа, то в текст договора **должны быть включены условия, защищающие Ваши интересы**, в случае не исполнения покупателем условий о сроках и размерах платежей.

Расторжение договора купли-продажи недвижимости в связи с его неоплатой в судебном порядке возможно, но этот процесс не относится к разряду легких и однозначных. **Включение в текст договора условий, регламентирующих расторжение договора в случае нарушения его условий, значительно облегчает процесс расторжения сделки.**

4. **До полной оплаты по договору квартиру покупателю лучше не передавать ни фактически, ни юридически.** В условиях договора это должно быть прописано четко. Помните, что подписание акта приема-передачи это юридическое оформление факта передачи квартиры покупателю. При расторжении договора купли-продажи в судебном порядке факт передачи недвижимости покупателю имеет значение.
5. **Факт передачи денежных средств в оплату по договору купли-продажи недвижимости подтверждается финансовыми документами,** из которых можно однозначно установить, что денежные средства переданы в оплату конкретного договора, от конкретного лица – покупателя, другому лицу – продавцу. Все это отображается в расписке, написанной продавцом собственноручно. Если оплата осуществляется посредством банковского перевода, то в назначении платежа должно быть указание на договор купли-продажи недвижимости, счет должен принадлежать продавцу, плательщиком должен быть покупатель.

Зачастую продавцы недвижимости обращаются к риэлторам, полагая, что те снимут с них все заботы по поиску покупателя и оформлению сделки. Однако, будьте предельно внимательны! Помните, риэлтор в случае возникновения проблем после заключения сделки, не сможет Вам помочь, даже если и захочет этого.

Независимый правовой анализ подписываемого договора должен расцениваться Вами как неотъемлемый элемент совершаемой сделки.

Если Вы хотите защитить себя и свои интересы при заключении сделки по продаже недвижимости, получить незамедлительные и подробные консультации по волнующим вопросам, обращайтесь в Адвокатское бюро "Домкины и партнеры" по телефону: (495) 646-86-11.
