Артем Скоробогатов

ЗА НОТАРИАЛЬНЫМИ КУЛИСАМИ...

ПРОЦЕСС ОФОРМЛЕНИЯ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Некто Иванов решил существенно улучшить жилищные условия, перебравшись из пыльного и шумного города в уютный загородный коттедж. Он нашел знакомого риелтора, тот подыскал ему несколько вариантов, из которых Иванов выбрал коттедж, предложенный Петровым, а последний согласился продать ему коттедж за согласованную сумму...

Позади несколько недель ожидания, и вот Иванов, Петров, их супруги, риелторы, друг Ивановых и кума Петрова в условленный день и час встречаются у дверей нотариальной конторы. Помощница нотариуса приглашает всех войти в офис, состоящий из одной небольшой комнаты, и присесть. Дабы избавить присутствующих от уличного шума и посторонних взглядов, входная дверь плотно закрыта; горит свет, работают два компьютера, в помещении тесно, жарко и шумно.

Сказать, что обстановка в помещении нервная — ничего не сказать. И этому есть причины.

1) Многие впервые сталкиваются со сделкой у нотариуса и совершенно не знают процедуры.

2) Многие впервые продают/покупают недвижимость и не знают, на что обратить внимание.

3) Присутствует достаточно крупная сумма денег (зачастую в разы превышающая годовой семейный бюджет), по обыкновению, наличная, в иностранной валюте.

4) Продается единственное жилье, потеря которого иногда может привести к катастрофическим последствиям, т. к. сумма, вырученная от продажи, возможно, является платежом по другой сделке либо кредиту.

Обострим ситуацию присутствием риелторов, которые нервничают не меньше участников и боятся срыва сделки: ведь в таком случае они не получат вознаграждение. Приправим ограниченным временем, отведенным для сделки нотариусом. Вот вам и готов рецепт гремучей смеси под названием «напряженная атмосфера».

Чем же можно помочь эту самую атмосферу разрядить? Прежде всего, стоит заранее узнать, что именно происходит в офисе нотариуса при заключении сделки. Понимание этого снимет значительную часть напряжения, позволит обращать больше внимания не на процесс, а на нюансы; нотариусу не придется повторять многие вещи дважды; сделка пройдет быстрее, а главное — спокойнее.

Проверка документов

В первую очередь нотариуса будут интересовать оригиналы правоустанавливающих документов на объект недвижимости — это может быть договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве собственности, решение суда, решение о праве на наследство. На обороте данного документа должна быть отметка БТИ о регистрации права собственности. Кроме того, предоставляется и соответствующее извлечение БТИ.

Поскольку в нашем случае продается коттедж, то одновременно решается вопрос с землей. Нотариусу необходимо предоставить оригинал правоустанавливающего документа на земельный участок — государственный акт о праве собственности на земельный участок.

К слову, крайне не рекомендуется передавать оригиналы правоустанавливающих документов кому бы то ни было до совершения сделки. Потеря контроля над этими документами многократно усиливает риски потери недвижимости против вашей воли. И требование отдать такие документы для каких-либо гарантий неправомерно.

Также нотариусу понадобится выданная БТИ справка-характеристика (срок ее действия 3 месяца) и технический паспорт на недвижимое строение. С данными документами покупателю необходимо ознакомиться до сделки, т. к. они подтверждают, за кем зарегистрирована недвижимость, адрес объекта, в каких долях кому принадлежит, метраж (общий и жилой), балансовую стоимость, количество комнат и этажей.

После проверки оснований для проведения сделки нотариус выяснит данные, касающиеся сторон сделки. Для этого покупателя, продавца, их супругов попросят предоставить оригиналы паспортов, чтобы удостоверить их личности, право- и дееспособность, а также семейное положение. В случае, если одна из сторон сделки действует по доверенности, предоставляется оригинал соответствующей доверенности. Кроме того, нотариусу обязательно понадобятся оригиналы справок о присвоении лицу идентификационного номера.

Поскольку в нашем случае коттедж был приобретен Петровым в период брака, то нотариусу для проведения сделки непременно понадобится согласие супруги Петрова на продажу совместно нажитого имущества. Такое согласие, как правило, оформляется в виде отдельного письменного заявления супруги и заверяется нотариусом на месте.

Следующее, что сделает нотариус, это произведет проверку данных в государственных реестрах:

а) В реестре запретов на отчуждение или арест недвижимого имущества нотариус проверит, не запрещены ли решением суда или договором (например, залога) продажа данного объекта недвижимости и земельного участка.

б) В реестре доверенностей проверит действительность выдачи доверенности представителя и ее действие в данный момент.

в) В реестре обременений движимого имущества — нет ли налогового залога

Не рекомендуется передавать оригиналы правоустанавливающих документов кому бы то ни было до совершения сделки

Артем Скоробогатов, адвокат юридической фирмы «Международная юридическая служба»

(запрета налоговых органов на отчуждение имущества продавца). Отсутствие ограничений и отягощений на земельный участок подтверждается соответствующим извлечением из Государственного земельного кадастра, которое может получить только собственник земельного участка или уполномоченное им лицо.

Если все в порядке и препятствий к сделке не существует, то нотариус распечатает договор купли-продажи и предоставит его сторонам для изучения.

Изучение текста договора и его подписание

К данному моменту как покупателю, так и продавцу стоит подойти весьма ответственно. Какие бы доверительные отношения не существовали между сторонами, договор обязательно нужно внимательно прочитать от начала и до конца.

Данные в договоре должны детально совпадать с данными в правоустанавливающих документах и паспортах. Покупателю стоит обратить особое внимание на адрес. Иногда неточность в одной букве может в мгновение ока перенести вашу квартиру из центра города на окраину.

Также очень внимательно стоит отнестись к указанной в договоре цене объекта недвижимости. Крайне желательно не допустить, чтобы цена в договоре была меньше реальной суммы сделки, т. к., в случае признания в дальнейшем сделки недействительной, продавец получит обратно свой коттедж, а покупатель — сумму, указанную в договоре. И получить реальную сумму вместо указанной балансовой стоимости будет крайне сложно.

В случае указания того, что полная сумма передана до подписания договора, необходимо проконтролировать, чтобы сумма действительно была передана до подписания договора.

После одобрения текста сторонами нотариус распечатывает договор на специальном бланке и предоставляет сторонам для подписания. Обычно договор делается в 2-х экземплярах (для покупателя и для нотариуса), но по желанию продавца он также может получить экземпляр или его копию.

Расчет между сторонами обычно происходит перед подписанием договора.

После подписания договора нотариус удостоверяет сделку при помощи соответствующей надписи на оригиналах и регистрирует сделку в государственном реестре сделок, извлечение из которого также предоставляется покупателю.

Расчет за услуги нотариуса, уплату пенсионного сбора и государственной пошлины обычно осуществляет покупатель.

Сделка завершена

Чтобы не метаться по конторе, переживая, ничего ли не забыли, стоит запомнить, что продавец выходит от нотариуса с деньгами; покупатель — с договором купли-продажи, его нотариально заверенной копией, извлечением из реестра сделок и техпаспортом. Нежелательно забывать паспорта и супругов.

Следует отметить отдельные нюансы, на которые стоит обратить внимание.

1. Нотариус не контролирует выполнение сторонами условий договора (передачу денег, ключей и т. д.), его задача — зафиксировать согласие сторон и отсутствие принуждения, а также разъяснить смысл совершаемой сделки сторонам.

2. Право собственности на недвижимость переходит не с момента передачи денег и даже не с момента подписания договора, а с момента государственной регистрации сделки — внесения нотариусом данных в реестр сделок. В БТИ в дальнейшем регистрируется уже существующее право собственности.

3. Долги за потребление услуг не переходят к новому собственнику. Никто не сможет обязать вас против вашей воли заплатить долги предыдущего собственника жилья. Необходимо только зафиксировать показания счетчика на момент заключения договора. Это можно сделать непосредственно в тексте договора.

Луше выбирать известного обеим сторонам нотариуса, а вместо множества советчиков пригласить одного профессионального юриста, который еще до совершения сделки проверит документы на предмет защиты ваших интересов, проконтролирует законность процедуры и возьмет за свой труд совсем небольшие, по сравнению со стоимостью вашего спокойствия, деньги.

Опытные продавцы и покупатели крупной недвижимости, а также те, кто хоть раз обжегся, также обращаются к юристам за оптимизацией налогообложения сделки и организацией надежных и безопасных расчетов. Ведь заплатить миллион, нажав кнопку на экране монитора, психологически значительно проще, чем пересчитывать и отрывать от сердца 10 килограммов банкнот.

Удачи вам в делах и сделках!