

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Руководителям
саморегулируемых организаций,
арбитражных управляющих

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

(по списку)

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990,
тел. (342) 205-95-59, факс (342) 205-96-93
e-mail: 59_upr@rosreestr.ru, <https://rosreestr.gov.ru>

05.07.2021 № 11270-2.12@

на № _____ от _____

**О направлении информации по
недочетам при оформлении договоров
купли-продажи недвижимости**

Уважаемые руководители!

В целях повышения качества предоставления государственных услуг Росреестра, исключения решений о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на основании обращений арбитражных управляющих обращаем ваше внимание, что **невключение существенных условий в договоры купли-продажи недвижимости влечет приостановление государственной регистрации.**

В соответствии со ст. 432 ГК РФ: «Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение».

Существенные условия договора недвижимости закреплены в ст. ст. 554, 555, 556, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в Земельном кодексе РФ.

Для удобства в работе направляем чек-лист с существенными условиями договоров купли-продажи недвижимости.

По итогам анализа приостановлений по решениям регистраторов за июнь 2021 г. выявлена причина приостановлений, свойственная и для других территорий по субъектному составу.

Обращение КУВД-001/2021-22486134, КУВД-001/2021-22486144, №РКРВDMFC-2021-06-03-241406 – реализация с торгов имущества банкрота. Причины, явившиеся основанием для принятия решения о приостановлении:

- в договоре не указано действующее обременение (ипотека);
- договоре не указана категория земель земельных участков.

Финансовый управляющий – А.С.В. на требования государственного регистратора об исправлении договора ответил отказом, не согласен с доводами государственного регистратора, не намерен представлять документы, соответствующие действующему законодательству. По данному делу имеется риск принятия решения об отказе.

Обращаем ваше внимание, что отсутствие взаимопонимания и конструктивного диалога между арбитражными управляющими и государственными регистраторами

влияет на сроки оказания государственной услуги и продуктивность работы государственного регистратора с обращением.

На основании вышеизложенного, просим обратить внимание арбитражных управляющих на необходимость составления договоров купли-продажи недвижимости в соответствии с нормами Гражданского и Земельного кодексов РФ и неукоснительное соблюдение закона при подаче документов на регистрацию сделок с недвижимостью.

Приложение на 3 л в 1 экз.

Начальник отдела по контролю (надзору)
в сфере саморегулируемых организаций



И.В. Маковецкая

ЧЕК-ЛИСТ: существенные условия договоров по распоряжению недвижимостью

№ п/п	Норма закона	Условие, подлежащее включению в договор	Примечание
<i>Договор купли-продажи жилого помещения</i>			
1.	Статья 554 ГК РФ	<p>В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.</p> <p>При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.</p>	
2.	Статья 558 ГК РФ	<p>В договоре должен быть указан перечень лиц, сохраняющих право пользования квартирой после ее отчуждения. Варианты:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. «Лиц, сохраняющих право пользования квартирой, нет». 2. «Лица, сохраняющие право пользования квартирой после ее отчуждения: ФИО, основание сохранения права». 	<p>Примерные основания сохранения права:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лицо имело право на приватизацию квартиры, но отказалось; - завещательный отказ; - решение органа опеки и попечительства - гражданин, осужденный к лишению свободы на длительный срок и снятый с регистрационного учета по заявлению собственника жилого помещения на основании приговора суда.
2.	Статья 556 ГК РФ	<p>Стороны обязательно должны оговорить момент передачи квартиры. Варианты:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Составляется передаточный акт, в котором стороны оговаривают все, что для них важно (дату передачи, состояние квартиры, ключи, коммунальные платежи и т.д.). 2. Момент передачи оговаривается в договоре, также с условиями либо «Квартира считается переданной с момента подписания 	

		договора».	
3.	Статья 555 ГК РФ	<p>Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.</p> <p>При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.</p> <p>Цена договора. ! Если не произведена полностью оплата по договору, то имеются основания для возникновения залога в силу закона в пользу продавца. Если договором НЕ оговорено, что залог НЕ возникает, значит, залог будет.</p>	В случае возникновения залога в силу закона ВСЕ покупатели в МФЦ подают заявление о регистрации залога.
<i>Распоряжение жилым домом, земельным участком</i>			
4.	Статья 35 ЗК РФ	Если в собственности отчуждателя и жилой дом и земельный участок под ним в договор (купли-продажи, мены, дарения) включаются оба объекта. Заявления подаются и на дом и на земельный участок.	
5.	Статья 8 ЗК РФ	В договоре обязательно указывается категория земель земельного участка.	
6.	Статья 8 Закона № 101-ФЗ «Об обороте земель с/х назначения»	<p>При продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения соблюдаем право преимущественной покупки – направляется уведомление о продаже с указанием цены в адрес:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края (614000, г.Пермь, ул. Сибирская, 30 А), - администрации г.Березники в случаях, если земельный участок примыкает к черте населенного пункта и (или) градостроительной документацией предусмотрено использование земельного участка для муниципальных нужд. 	<p>ИСКЛЮЧЕНИЕ:</p> <p>Земельные участки сельскохозяйственного назначения, которые расположены в садоводческих товариществах.</p>
<i>Договоры участия в долевом строительстве</i>			
7.	Ст.9 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных	В случае, если ДДУ заключен с участием администрации г.Березники, уведомление об одностороннем расторжении договора направляется не только застройщику, но и в администрацию.	

	ДОМОВ...»		

Адрес, по которому можно обращаться с вопросами: 2@r59.rosreestr.ru

Приглашаем Вас подписаться на страницы Управления в социальной сети:

INSTAGRAM <https://www.instagram.com/gkuinform59/>

ВКонтакте <https://vk.com/public49884202>

На указанных страницах публикуются жизненные истории, готовые решения для различных ситуаций.