

# Проведение сделок с недвижимостью

## Пошаговая инструкция

*От*

*подготовки*

*документов*

*до*

*закрытия*

*сделки*

Все базовые аспекты проверки  
документов и выявления рисков при  
сделках с недвижимостью

Москва 2022. О.Е. Москвина. Издание-1.

Ольга Москвина

**Проведение сделок с  
недвижимостью. Пошаговая  
инструкция (1-е издание)**

«Автор»

2022

## **Москвина О.**

Проведение сделок с недвижимостью. Пошаговая инструкция (1-е издание) / О. Москвина — «Автор», 2022

Уважаемые читатели! Появилось 2-е издание данной книги: отредактированное, чуть более расширенное и дополненное. Поэтому цена на 1-е издание снижается, книга также мониторилась с момента издания, в соответствии с изменениями в законах, но с момента выхода 2-го издания более монтироваться не будет. Если вы уже нашли себе недвижимость для покупки, не забудьте провести анализ документов, для исключения правовых рисков признания сделки недействительной или незаключенной, и иных неприятных моментов. Данная книга поможет это сделать, чтобы вы вдруг не упустили ничего важного. Книга-инструкция по тому, как провести сделку по купле-продаже недвижимости и исключить максимальное количество правовых рисков. Содержит детальный разбор анализа документов на недвижимость, указывает, на что нужно обратить внимание и чего никогда не следует делать, чтобы не попасть на большие проблемы. Это настольная книга риэлтора и помощница юристу. Автор - действующий юрист в сфере недвижимости с 2012 года.

© Москвина О., 2022

© Автор, 2022

# Содержание

Введение	5
Глава 1. Проверка документов на Объект недвижимости.	7
1.1. Квартира	11
Конец ознакомительного фрагмента.	12

# Ольга Москвина

## Проведение сделок с недвижимостью. Пошаговая инструкция (1-е издание)

### Введение

Эта книга будет полезна тем, кто только начинает путь юриста или риэлтора в сфере жилой недвижимости. Под жилой недвижимостью в данной книге мы будем понимать Квартиры, загородные дома на участках для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и садоводства, а также земельные участки для ИЖС, ЛПХ, садоводства и огородничества, в общем это та недвижимость, которая чаще всего приобретается и отчуждается физическими лицами, и соответственно доли в указанной недвижимости, находящейся на вторичном рынке<sup>1</sup>. Как уже понятно из предыдущего предложения речь пойдет непосредственно про сделки купли-продажи жилой недвижимости между физическими лицами (иногда и юридическими). И мы детально разберем как должна проводиться сделка, чтобы минимизировать риски ее расторжения, признания недействительности и ничтожности, научимся работать с документами на недвижимость, а также узнаем зачем проверять всю цепочку собственников недвижимости, грамотно и в соответствии с законодательством составлять договор купли-продажи и акт приема передачи недвижимого имущества. Также коснемся вопроса непосредственного сопровождения сделки, разберем на что обратить внимание и что проверить на сделке, чтобы все прошло правильно. Разберем нюансы государственной регистрации права собственности на недвижимость, сроки ее проведения, причины приостановок и необходимые документы для правильной регистрации права.

Данная книга будет так же *полезна уже действующим риэлторам и юристам, которые хотят поднять квалификацию*, а также не отставать от тенденций рынка и изменений в законах.

В общем, если вы хотите разобраться в **нюансах подготовки и проведения сделок купли-продажи недвижимости** на вторичном рынке жилья – эта книга для вас!

Эта книга задумывалась как краткое руководство по юридической проверке и сопровождению сделок в сфере недвижимости для начинающих и профессионалов, поэтому я постаралась изложить всю информацию максимально коротко но при этом детально, чтобы эта книга стала вашей настольной книгой и помощницей.

Ну и чтобы вам было понятно, почему вы должны доверять этой книге, представлюсь: *Я являюсь действующим юристом в сфере недвижимости. В агентстве недвижимости работаю с 2012 года, имею высшее юридическое образование и практику проведения большого количества разной сложности сделок, а также практики по судебным спорам в различных вопросах недвижимости, таких как наследование, снятие с учета по месту жительства, приобретательная давность недвижимого имущества, и тому подобное. В данный момент являюсь действующим юристом агентства недвижимости “АэНБИ”.*

Имея большой пласт накопленных знаний, решила поделиться ими с коллегами и начинающими юристами) Ведь не у всех хватает времени копаться в законах, лазить по форумам и искать противоречивую информацию на различных интернет ресурсах.

---

<sup>1</sup> Вторичный рынок жилья – это недвижимость, которая уже оформлена в собственность Продавца путем регистрации права в Росреестре, и продается этим Продавцом. Продавец может быть как юридическим так и физическим лицом.

Но и людям, которые просто хотят купить или продать недвижимость не прибегая к помощи профессионалов книга очень даже пригодится) Поэтому при написании книги, я специально упрощала некоторые термины, чтобы всем было просто разобраться в таком непростом рынке недвижимости.

## Глава 1. Проверка документов на Объект недвижимости.

Любая подготовка к сделке купли-продажи недвижимости должна начинаться с юридической проверки документов на **Объект** и **Субъект**<sup>2</sup> продажи, независимо от того на чьей стороне вы находитесь (Продавца или Покупателя). При первом беглом осмотре любое уважающее себя агентство недвижимости уже может определить брать ли вообще тот или иной Объект в продажу, ведь если будут выявлены серьезные риски, с ними придется разбираться агентству и нести за все это ответственность, и тогда уже нужно будет определить как действовать дальше.

Поэтому начнем: немного теории – по законам Российской Федерации (далее: РФ), чтобы гражданин или юр лицо могли продать, подарить, завещать, заложить недвижимость (далее назовем это словом: **Отчуждение**) ее нужно оформить в собственность, т.е. зарегистрировать право собственности на нее в установленном законом порядке в уполномоченном на то органе. В данной книге органом занимающимся регистрацией прав на недвижимое имущество мы будем называть **Росреестр**.

Поэтому у собственника Объекта недвижимости должны быть на руках правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. **Правоустанавливающие документы** будут, в зависимости от способа приобретения Объекта недвижимости, такие как:

- Договор купли-продажи;
- Договор Дарения;
- Свидетельство о праве на наследство по закону или завещанию;
- Договор пожизненного содержания с иждивением;
- Договор передачи;
- Постановления и Акты местных органов власти и самоуправления;
- Договор долевого участия;
- Декларация – для объектов, не требующих разрешения на строительство;
- Договор Мены;
- Решение суда;
- и др.

Помимо указанных выше документов, на руках у собственника должен находиться документ, который подтверждает, что указанные в правоустанавливающих документах сведения прошли проверку в регистрирующем органе и право собственности на Объект недвижимости зарегистрировано и сам Объект поставлен на кадастровый учет. Поэтому **правоподтверждающие документы** будут следующими:

~Выписка из государственного реестра недвижимости (далее: выписка **ЕГРН**) – *если право на Объект зарегистрировано после 1 января 2017 года;*

~Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее: выписка **ЕГРП**) – *если право на Объект зарегистрировано с 15 июля 2016 года по 1 января 2017 года;*

~Свидетельство о государственной регистрации права – *если право на Объект зарегистрировано с 31 января 1998 года по 15 июля 2016 года;*

~*До 1998 г. (года образования Росреестра) единых правил регистрации недвижимости в России не существовало, и документами, подтверждающими собственность, служили различ-*

---

<sup>2</sup> Объект – это сама недвижимость, а Субъект – это ее собственник или собственники.

ные договоры (купли-продажи, мены, дарения, и т.п.), проштампованные (т.е. поставленные на учет) в местной администрации или в БТИ. В Москве, например, при приватизации квартиры в то время выдавали дополнительно еще одну бумагу – «Свидетельство о собственности на жилище» (розового цвета). А в Московской области на землю так же выдавали «Свидетельство на право собственности на Землю», розового или голубого цвета, в зависимости от года.

Обратите внимание, что сегодня *“Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке”*<sup>3</sup>.

А права на Объекты недвижимости, которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей”<sup>4</sup>. Поэтому документы, которые получены до 1998 года и сведения о правообладателях таких Объектов, не внесенные в базу ЕГРН не должны вас пугать. Зарегистрировать **ранее возникшее право** можно в любой момент до выхода на сделку, либо одновременно с подачей документов на регистрацию перехода права на нового собственника, с регистрацией ранее возникшего права на действующего собственника.

Итак, с основными документами разобрались, теперь их нужно внимательно изучить. Как правило, на правоустанавливающих документах стоит штамп Росреестра о проведенной регистрации права с датой внесения записи и ее уникальным идентифицирующим номером, а также ФИО государственного регистратора и его подпись. Так вот, указанная в данном штампе информация должна совпадать с информацией о времени и номере регистрации права в правоподтверждающих документах.

Если правоустанавливающий документ совершен **после 29.06.2022 года**, то штампа Росреестра на нем не будет, не ищите! Но будет синяя печать сотрудника МФЦ о том, что документ переведен в электронный вид, то есть создан его электронный образ. А на отдельном листе, прикрепленном к выписке ЕГРН, будет распечатан сертификат усиленной электронной подписи сотрудника Росреестра, проводившего государственную регистрацию перехода права собственности в электронном виде, также заверенный печатью МФЦ.

Еще один момент, если **регистрация** полностью проводилась **в электронном виде**, и стороны сделки сами пользовались ЭЦП, то на правоустанавливающем документе совсем не будет никаких отметок. В данном случае целесообразно запросить электронную версию документов у собственника (в zip архивах), и проверить действительность подписи ЭЦП регистратора на сайте Росреестра (там есть специальный ресурс по проверке подлинности документов и подписи к ним). Ещё электронные образы документов могут быть отождествлены нотариусом, но не все собственники так делают.

Также смотрим соответствие информации об Объекте и Субъекте права, не должно быть ошибок и опечаток, так же как и в адресе и иных параметрах Объекта. В случае с нотариальными документами сверяем также реестровый номер.

---

<sup>3</sup> п. 5, ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "О государственной регистрации недвижимости"

<sup>4</sup> п.1, ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.03.2022) "О государственной регистрации недвижимости"



Если при такой проверке выявлено расхождение в Правоподтверждающих документах с Правоустанавливающими документами (и это ошибка), то подаем (желательно до сделки) заявление через МФЦ в Росреестр на исправление тех ошибки, и через три дня вам должны все исправить. То есть, ошибку через Росреестр мы можем исправить только ту, которая допущена Регистратором и не затрагивает правоустанавливающие документы. Заявление также можно направить почтовым отправлением или в электронной форме через личный кабинет на сайте Росреестра, а с недавнего времени и через портал госуслуг при помощи приложения Госключ (услуга: Исправление технической ошибки в сведениях ЕГРН).

Если же ошибка выявлена в Правоустанавливающих документах, то нужно сначала выявить степень влияния ошибки на будущую сделку, т.е. если ошибка в каком-нибудь договоре, которая явно трактуется как техническая, но сведения в ЕГРН содержатся правильные, то ничего страшного. А вот если ошибка искажает информацию об Объекте недвижимости или собственнике и при этом продублирована в Росреестр, то уже исходя из характера ошибки ее нужно будет исправлять при помощи сторонних организаций, которые подготавливали техническую документацию Объекта (например БТИ или Кадастровые инженеры), местные органы власти, либо уже через суд.

Еще бывают внутренние ошибки Росреестра, так сказать, когда идет несоответствие сведений из изначального заявления правообладателя, и эта ошибка перетекает в сведения ЕГРН, хотя в правоустанавливающих и технических документах такой ошибки нет, и органы Росреестра не могут ее обнаружить, поэтому дают отказы в исправлении ошибок. В этом случае имеет смысл подать заявление на внесение изменений в сведения ЕГРН (и указать какие и на основании чего изменения необходимо внести). Так тоже иногда срабатывает.

Почему важно исправить выявленную ошибку/ошибки? Потому что если ее не исправить, то при совершении сделки она продублируется на право нового Собственника или послужит поводом для приостановки регистрации права по сделке в Росреестре и потратит много нервов и времени сторонам сделки, а также их риэлтору(.

Следующий важный момент, на который хочу обратить внимание, это то, что когда вы будете проверять документы на Объект не забудьте заказать свежую выписку **ЕГРН об объекте недвижимости** и выписку **ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости**. Ведь, как мы уже уяснили, актуальная информация об Объекте, зарегистрированных на него правах, а также **ОБРЕМЕНЕНИЯХ** содержится только в единой базе недвижимости Росреестра. И именно с этой выпиской мы уже сверяем все наши правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. И помните, что заказанная перед сделкой выписка ЕГРН определяет также критерий добросовестности покупателя (О добросовестном приобретателе есть отдельная глава).

Если документы на недвижимость получены до 1998 года, все равно заказываем выписку ЕГРН, чтобы убедиться, что никто за это время уже не стал Правообладателем недвижимости, и не лишним будет запросить справку из Департамента Жилищной Политики об отсутствии обременений, арестов.

**Все виды выписок из ЕГРН можно заказать на портале Госуслуг, авторизованного пользователя или в МФЦ.**

Если выписку из ЕГРН закажет не собственник недвижимости, то в ней не будет персональных данных продавца, и документов основания приобретения права собственности, а

также информации по ограничению дееспособности продавца. Всю остальную информацию вы из нее получите.

Поэтому, перед проверкой объекта мы **просим продавца самостоятельно заказать выписки ЕГРН** и предоставить нам. Заказать выписки ЕГРН продавец может несколькими способами, в том числе он-лайн и через МФЦ.

Еще, у собственника недвижимости, появилась возможность заказать **экспресс выписку ЕГРН** через портал Госуслуг для авторизованных собственников недвижимости, **бесплатно**. Экспресс выписка содержит все сведения из ЕГРН об объекте недвижимости, кроме планов и схем, включая информацию обо всех владельцах. Попросите продавца выслать вам указанную выписку по электронной почте, а подлинность такой выписки проверьте на сайте Росреестра по куар коду. Но указанная выписка не заменяет выписку из ЕГРН.

Самостоятельно (без продавца) выписки из ЕГРН, содержащие персональные данные собственника (ФИО), можно запросить либо у нотариуса, либо у кадастрового инженера. Или, если попросим собственника подать заявление в МФЦ о раскрытии его ПД для третьих лиц.

Итак, старт мы прошли. Да-да это только начало, но очень важное для того, чтобы мы поняли что это за Объект недвижимости, как давно в собственности, кто его собственник и что с ним можно делать. На данном этапе обычно можно понять стоит ли продолжать работу с этим объектом недвижимости, так как этой самой работы еще будет достаточно.

Далее запрашиваемые и проверяемые документы, а также подход к ним немного разнятся, в зависимости от вида Объекта недвижимости.

## 1.1. Квартира

Если речь идет о проверке Квартиры, то далее необходимо запросить у продавца Технический паспорт или план жилого помещения, архивную выписку из домовой книги, документы подтверждающие наличие/отсутствие долгов по обязательным платежам за помещение.

**Технический паспорт** (выдавался органами БТИ до 1 января 2017 года) или **Технический план** (составляется Кадастровым инженером) необходим для сравнения технических характеристик квартиры, как графически, так и визуально, т.е. вы можете прийти на Объект и убедиться, что это именно та Квартира, которую вам хотят продать, находится на том этаже и располагается в нужном месте. Далее в самой квартире все стены и перегородки находятся на своих местах и спальня не уехала на кухню, т.е. нет незаконных перепланировок.

Почему это важно? Самовольная перепланировка считается **незаконной**. Если перепланировка будет нарушать закон, то собственника Квартиры могут обязать ее переделать в исходный вид. Но в любом случае наложат штраф за самовольную перепланировку<sup>5</sup>. Кроме того перепланировка с нарушением технических условий может также повлечь угрозу физическому состоянию здания, а также жизни и здоровью находящихся в нем людей.

Так как существуют допустимые и не допустимые варианты перепланировок и переустройств, то нужно смотреть детально. Если перепланировка есть и она узаконена и это отражено в техническом документе, то все хорошо. Но если же присутствует грубое или частичное несоответствие технического документа и реальной планировки квартиры, то ознакомьтесь с Законом о перепланировке квартир, действующим в вашем регионе а также главой 4 Жилищного кодекса РФ, чтобы понять на сколько реально такую перепланировку узаконить и согласовать. Этим может заняться собственник Квартиры пока ищет покупателя, или перенести данное бремя на покупателя, которому так понравится Квартира, что он готов будет заниматься перепланировкой самостоятельно, но при этом Квартиру придется отдать с существенным дисконтом.

**Архивная выписка из домовой книги**, ее дают почти в каждом регионе при обращении в паспортный стол, управляющую компанию или МФЦ. Также ее могут называть *Расширенной выпиской*

---

<sup>5</sup> ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.