

Какие «общечеловеческие» вопросы коллеги задают вам? ✉ [inbox@lawyercom.ru](mailto:inbox@lawyercom.ru)

рело квартиру, по которой шел судебный спор, если судебные акты размещались на официальном сайте суда и были общедоступными (постановление Президиума ВАС РФ от 05.04.11 № 15293/10 по делу № А65-26510/2009-СГЗ-12). Однако в другом деле суд признал приобретателя добросовестным, несмотря на то, что на момент заключения договора купли-продажи шло судебное разбирательство. Информация освещалась лишь в местных и региональных средствах массовой информации, не относящихся к числу общеизвестных и доступных изданий, признанных официальными действующим законодательством, тогда как ответчик по виндикационному иску находился в Москве (постановление ФАС Центрального округа от 12.07.10 по делу № А35-4704/2009).

➤ **Решили купить квартиру в ипотеку, после нескольких просмотров выбрали объект. Риелтор приглашает заключить предварительный договор и внести аванс, после этого они начнут собирать документы для одобрения объекта банком. Как происходит эта процедура?**

Предварительный договор – самый надежный способ обеспечить заключение основного договора. Его можно заверить у нотариуса. Если продавец откажется от продажи, покупатель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить основной договор (ст. 445 ГК РФ). Если сделка сорвется из-за отказа банка одобрить объект, аванс вам должны вернуть. Это условие лучше сразу прописать в договоре (ст. 429 ГК РФ). Обязательно укажите данные о квартире. К ним относятся адрес квартиры, кадастровый номер, общая и жилая площадь, количество комнат в квартире, этаж и другие детали, которые помогут ее идентифицировать. Укажите, что квартира не находится под арестом, не заложена, свободна от других обременений и ограничений. Зафиксируйте цену договора, причем лучше указывать полную цену, избегая мошеннических схем, так как из-за низкой цены сделки суд может не признать вас добросовестным приобретателем. Продавец может настаивать на снижении цены в договоре, чтобы не платить налог. До этого года, если собственник владел квартирой менее трех лет и не хотел платить налог, стороны прописывали в договоре сумму до 1 млн рублей. Если доход не превышает эту сумму, то продавец не платит налог, а если превышает – платит с большей суммы (ст. 220 НК РФ). Но с 1 января 2016 года налог нужно платить с кадастровой стоимости (ст. 217.1 НК РФ), поэтому серые схемы уже не помогут. Правила касаются только объектов, приобретенных в собственность после 1 января 2016 года.

В договоре укажите паспортные данные сторон, телефон и адрес электронной почты. Отдельным пунктом можно прописать порядок передачи квартиры покупателю. Перечислите документы, которые подтверждают право собственности продавца и их реквизиты. В начале сделки у продавца может не быть всех документов, но в обязательном порядке нужно ознакомиться и зафиксировать в договоре реквизиты свидетельства о регистрации права собственности, правоустанавливающих документов на квартиру и паспортные данные продавца.

Распределите расходы по оплате услуг нотариуса, аренды банковской ячейки, государственной регистрации перехода права собственности на квартиру и др. Обязательно укажите срок, в который нужно заключить основной договор. Если его не указывать, договор нужно будет заключить в течение года с момента подписания предварительного договора (п. 4 ст. 429 ГК РФ).