

ПАМЯТКА ДЛЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ

НЕОБХОДИМЫЙ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ

1. Заявление на переход права собственности от арбитражного управляющего в отношении физического или юридического лица, признанного банкротом.

2. Заявление на право собственности приобретателя объекта.

3. Договор купли-продажи, акт приема-передачи, подписанные сторонами сделки.

4. Протокол о результатах торгов. В случае продажи залогового имущества посредством публичного предложения, на государственную регистрацию должны быть представлены документы, подтверждающие проведение первичных и повторных торгов, а также признание их несостоявшимися.

5. Вступившее в законную силу решение суда о признании должника банкротом (заверенная судом копия документа).

6. Определение суда о утверждении конкурсного (финансового) управляющего (заверенная судом копия документа).

7. Документы, подтверждающие полномочия представителей заявителей.

8. Приобретателю недвижимости оплатить госпошлину (для физических лиц – 2000 рублей (п.22 ст.333.33 Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ) либо 350 рублей (п.24 ст.333.33 НК РФ); для юридических лиц – 22000 рублей (п.22 ст.333.33 НК РФ); либо 350 рублей для всех категорий плательщиков за государственную регистрацию прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (п.25 ст.333.33 НК РФ).

ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА С ТОРГОВ

Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. К ним относятся условия о предмете договора, условия, которые в законе или иных правовых актах определены как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В договоре купли-продажи реализованного на торгах объекта недвижимости необходимо отразить информацию об арбитражном управляющем, который действует в интересах продавца на основании решения арбитражного суда, с указанием реквизитов судебного акта, а также сведения о результатах проведенных торгов.

Существенные условия договора купли-продажи:

* Предмет договора. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок (пункт 1 статьи 549, пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

В договоре должны быть указаны данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору, в том числе данные о его расположении на соответствующем земельном участке или в составе другого недвижимого имущества (статья 554 ГК РФ).

Основные сведения об объекте недвижимости, которые вносятся в кадастр недвижимости перечислены в части 4 статьи 8 Закона о регистрации:

- вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства и другое);
- кадастровый номер;
- описание местоположения;
- основные характеристики объекта.

Описание объекта в правоустанавливающих документах (распорядительных актах, договорах) осуществляется в соответствии со сведениями, указанными в выписке из ЕГРН.

* Цена договора и порядок расчета. Договор купли-продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества (пункт 1 статьи 555 ГК РФ). Оплата цены договора осуществляется по реквизитам расчетного счета продавца реализованного имущества, то есть должника.

* Порядок передачи имущества. В соответствии со статьей 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, либо указывается, что договор имеет силу акта приема-передачи. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Общие требования к договору купли-продажи:

1. Для договора обязательна письменная форма. Он должен быть составлен в виде одного документа, подписанного сторонами.

Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности подлежит нотариальному удостоверению в соответствии с пунктом 1.1 статьи 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

2. Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации.

3. В договоре следует указать порядок расчетов. В случае, когда договором купли-продажи установлена оплата через определенное время после передачи объекта покупателю, может быть предусмотрено, что с момента передачи покупателю и до его оплаты объект, проданный в кредит,

признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

4. Если на объекте есть ограничения или обременения, информацию об этом необходимо отразить в договоре купли-продажи. Это могут быть зарегистрированный залог (статья 460 ГК РФ), ограничения использованием объектом культурного наследия (статья 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ), ограничения использованием земельным участком (часть 1 статьи 37, статья 56 Земельного кодекса РФ) и прочие.

5. При продаже жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, - перечень таких лиц (статья 558 ГК РФ).

Сторонами могут быть предусмотрены иные условия при заключении договора купли-продажи в соответствии с действующим законодательством.