



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Общие требования к договору купли-продажи недвижимого имущества. Перечень документов при реализации имущества банкрота. Типовые ошибки.

Заместитель начальника отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере

Анна Александровна Котляревская





Общие требования к договору купли-продажи

Требования к сделке

Письменная форма одного документа, подписанная сторонами (п. 2 ст. 434, ст. 550 ГК РФ)

Форма сделки

Простая и нотариальная ст. 161 ГК РФ

Договор должен содержать:

- **Наименование** (договор купли-продажи)
- **Дата и место заключения** (01.01.2024, г. Пермь)
- **Сведения об участниках сделки** (ФИО, дата рождения, паспортные данные, место регистрации, сведения об АУ + реквизиты судебного акта)
- **Сведения о предмете и условиях договора**
- **Подписи сторон**

Существенные условия и требования к договору купли-продажи



Предмет - вид (наименование) объекта, площадь, кадастровый номер, адрес, для ЗУ – категория и ВРИ



Цена – в соответствии с результатами торгов



Порядок передачи имущества – по передаточному акту / условие приёма-передачи в договоре



Содержание ограничений/обременений – сведения указываются в договоре (например, ограничения пользования объектом культурного наследия ст. 47.1 Закона № 73-ФЗ, ограничения пользования ЗУ ч. 1 ст. 37, ст. 56 ЗК РФ)



Сведения о лицах, сохраняющих право проживания и пользования в жилых помещениях (ст. 558 ГК РФ) – перечень лиц / информация об отсутствии данных лиц



Требования к пакету документов. Перечень документов по обращениям при реализации имущества банкрота.

Документы на бумажном носителе – в экземпляре-подлиннике; судебные акты в копиях, надлежащим образом заверенных судом (ч. 3 ст. 21 Закона № 218-ФЗ)

1. Заявление на переход права собственности от арбитражного управляющего в отношении физического или юридического лица, признанного банкротом.
2. Заявление на право собственности приобретателя объекта (покупателя).
3. Определение суда о признании должника банкротом и об утверждении конкурсного (финансового) управляющего. На регистрацию представляется копия, надлежаще заверенная арбитражным судом.
4. Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, если с заявлением обращается представитель (нотариально удостоверенная доверенность).
5. Договор купли-продажи, заключенный с победителем торгов, соответствующий требованиям действующего законодательства по форме и содержанию.
6. Акт приема-передачи, если иное не оговорено договором купли-продажи.
7. Документы, подтверждающие исполнение финансовых обязательств покупателем по договору купли-продажи.
8. Протокол о результатах открытых торгов посредством публичного предложения (документы, подтверждающие проведение первичных и повторных торгов, а также о признании их несостоявшимися).
9. Государственная пошлина (для физических лиц – 2000 рублей, для юридических лиц – 22000 рублей).



Типовые ошибки по обращениям в рамках реализации имущества банкрота, влекущие приостановление регистрационных действий.

- Не представлен судебный акт о назначении арбитражного управляющего либо представлен в виде документа, распечатанного с сайта суда.
- Не представлены документы по торгам.
- Не представлено заявление о государственной регистрации перехода права собственности от арбитражного управляющего.
- Не соблюдена нотариальная форма договора купли-продажи.
- В договоре купли-продажи жилого помещения отсутствуют условия о лицах, сохраняющих право проживания и пользования.
- В договоре купли-продажи отсутствуют условия об имеющихся ограничениях (обременениях) отчуждаемого имущества.
- Имеются противоречия между сведениями об объекте, содержащимися в представленных для регистрации документах, со сведениями ЕГРН.
- В сведениях ЕГРН содержится запись о запрете (аресте), которая препятствует осуществлению регистрационных действий.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Спасибо за внимание!



Группа ВКОНТАКТЕ



КАНАЛ В ТЕЛЕГРАМ



Группа в Одноклассниках



МЫ ТАМ, ГДЕ ЛЮДИ!