Закон расписке писан: расчеты надо подтверждать

Порой, казалось бы, при удачном завершении сделки покупатель рискует потерей и недвижимости, и денег. Причина - отсутствие расписки, доказывающей факт расчетов сторон по сделке. Как же грамотно оформить финансовые отношения с продавцом, подтвердить получение им всех причитающихся средств?

Не жизнь, а наслаждение

Представьте, что в вашей жизни произошло радостное событие – вы накопили и квартиру купили. Процесс, завершившийся так замечательно, состоял из нескольких этапов. Сначала обнаружилось частное объявление – устроила цена, а потом даже удалось поторговаться. Квартира оказалась в прямой продаже и именно в том районе, где вы давно мечтали поселиться. Все документы уже подготовлены. Весьма приятная хозяйка в квартире не зарегистрирована и освободит ее очень быстро. Дело за малым: оставить требуемую сумму в сейфовой ячейке банка, оформить договор купли–продажи у нотариуса и сдать документы на регистрацию.

К моменту регистрации договора вещи уже вывезены, в банке вы отдали продавцу деньги, она вам – ключи от квартиры. Живите и наслаждайтесь!

Бумажно-правовой конфуз

Едва закончив ремонт в новом жилье, вы получаете судебную повестку. И с ужасом узнаете, что продавец требует лишить вас прав на данную жилплощадь и незамедлительно выселить. Потому что бывшая хозяйка якобы никаких денег за квартиру не получала.

У вас есть зарегистрированный договор, подписанный лично продавцом, есть документы об аренде сейфовой ячейки в банке. У вас есть свидетели совершения всех этапов сделки, в том числе и процесса расчетов – друзья вас морально и физически поддерживали, особенно при транспортировке немалых средств. Также у вас есть моральное право сколько угодно негодовать по поводу отсутствия у продавца чести и совести.

Но вы серьезно рискуете остаться через несколько лет изматывающих судебных разбирательств – без крыши над головой и без денег. Ведь у вас нет главного документа, который мог бы защитить ваши интересы, – расписки от продавца о том, что он получил всю причитающуюся ему за продажу квартиры сумму. Причем это не теоретический, а абсолютно реальный риск, поскольку прецеденты уже были.

Закон лоялен к добросовестному покупателю, и это создает иллюзию защищенности интересов. В данном случае совершенно безосновательную, поскольку отсутствие расписки, как подтверждения факта расчетов, как раз и ставит под сомнение добросовестность нового владельца недвижимости.

Президиум Верховного суда Российской Федерации неоднократно оставлял без удовлетворения протесты Генеральной прокуратуры РФ, утверждая тем самым первоначальные, принятые за два–три года до этого решения районных судов о возврате квартир продавцам и выселении покупателей без какого–либо возмещения их расходов. Потому что доказать факт передачи денег за приобретенное жилье без расписок подававших иски продавцов горе–покупатели так и не смогли.

Свидетели отдыхают

Возможно, что в упомянутых случаях дело обстояло не совсем так, как в нашей "страшной сказке". А возможно, что именно так все и было. Например, материалы официального издания "Бюллетень Верховного суда Российской Федерации" (N8, 2002 г.) подтверждают примерно такой сценарий.

В конце 1990–х годов две москвички заключили в нотариальной конторе договор купли–продажи квартиры. Форма и порядок расчетов в документе не оговаривались. Однако в полном соответствии с логикой "Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" передача денег продавцу должна была осуществляться после государственной регистрации перехода права на квартиру. Существуют банковские документы о том, что покупатель перед нотариатом снимал деньги со счета, имеются свидетели взаиморасчетов. И наконец, простой факт – продавец освободил квартиру для беспрепятственного въезда семьи покупателя. Но в ГК РФ присутствует статья 162, пункт 1 которой гласит: "Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания".

Так что свидетели пусть отдыхают. Не помогли они отвоевать права – похоже, и впрямь "добросовестного приобретателя" – ни в районном суде, ни в судебной коллегии городского суда, ни перед его президиумом. Правда, протест прокуратуры был заявлен, но и это не помогло. Возможность "борьбы за справедливость" заблокировало отсутствие одного маленького, но грамотно составленного рукописного документа.

Парадоксы письменной формы

Главное недоразумение, порожденное правовой безграмотностью, заключается в том, что существование "простого письменного", а тем более нотариально удостоверенного договора купли–продажи успокаивает даже "читавших" Гражданский кодекс. Они считают договор той самой "письменной формой сделки". На самом деле произведенные расчеты – неотъемлемая и обязательная часть сделки, без отдельного подтверждения которой договор купли–продажи становится просто "протоколом намерений".

Если сделка оформляется через агентство, то, как правило, оно само заинтересовано, чтобы все обошлось в дальнейшем без проблем, и заботится о своевременном и полноценном оформлении документов, подтверждающих взаиморасчеты. В остальных случаях – надежда на нотариуса. Так, в текст удостоверяемого нотариусом договора может быть введена следующая подсказка для клиентов: "Подтверждением произведенных расчетов между сторонами является расписка". В соответствии со статьей 408 ГК РФ надлежащее исполнение прекращает обязательство, то есть необходим дополнительный документ, свидетельствующий, что покупатель исполнил указанное в договоре обязательство оплатить приобретенную квартиру. Но не все нотариусы склонны перегружать текст договора подробностями.

Некоторые же, наоборот, стараются подстраховать интересы клиентов и практикуют "удостоверенную надпись о том, что все расчеты произведены, и обязательства сторон выполнены" – прямо на бланке договора после его регистрации и передачи объекта.

продолжение на 12 стр.

ПРОДАМ

3-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

3-комнатные квартиры

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
3-КОМН кв.	24 мкрн		Недорого	Тел. 42-44-59, 46-53-13
3-КОМН кв.	в 17 мрн	новой планировки		Тел. 43-33-95.
3-КОМН кв.	в 18 мкрн	с зимним садом	(без посредников)	Тел 31-67-92, 45-81-60.
3-КОМН кв.	в 45 кв.	улуч. пл		Тел. 35-28-20.
3-КОМН кв.	в 7 мкрн.			Тел. 33-72-75.
3-КОМН кв.	в 7 мкрн.	новой пл.		Тел. 36-66-69.
3-КОМН кв.	в Гидростроителе.			Тел. 35-01-30.
3-КОМН кв.	в п.Гидростроитель	(финский проект)		Тел. 35-46-12.
3-КОМН кв.	в Сухом		за 150 тыс.	Тел. 44-07-08.
3-КОМН кв.	в Центральном районе	новой пл. (1 этаж)		Тел. 46-82-08.
3-КОМН кв.	на ул. Возрождения.			Тел. 48-44-02.
3-КОМН.кв.	на ул. Возрождения-3	общая площадь 102 кв м, зимний сад		Тел. 484-584.
3-КОМН кв.	на ул. Кирова	улуч. пл		Тел. 43-83-41.
3-КОМН кв.	на ул. Ленина	новой пл.	за 800 тыс.	Тел. 45-37-26.
3-КОМН.кв.	на ул. Муханова 30	63/40/19, 2 этаж, балкон, лоджия	820 тыс. Срочно. Документы готовы	Тел. раб. 45-49-32, вечером 45-13-22.
3-КОМН кв.	на ул. Наймушина.	новой пл.		Тел. 37-52-95.
3-КОМН.кв.	на ул. Приморской-43	сигнализ, лоджия застеклена, 6 этаж	Цена договорная	Тел. 37-85-55
3-КОМН кв.	на ул. Рябикова	(9 этаж, сигнализация)	за 1,1 млн.	Тел. 39-47-77, 48-08-00.
3-КОМН кв.	на ул. Снежной.	новой пл.		Тел. 48-10-77.
3-КОМН кв.	по бульвару Победы, 24		820 тыс.	Тел. 43-07-18.
3-КОМН кв.	по ул. Гиндина	перепланировка		Тел. 33-72-77.
3-КОМН кв.	по ул. Ленина, 14	61/45,6	за 820.000 руб.	Тел. 43-42-30.
3-КОМН кв.	по ул. Цветочной, 5	малометражную	510000 руб.	Тел. 48-10-64 (рабочий), 44-23-36 (домашний).
3-КОМН кв.		новой пл. (2 этаж)		Тел. 43-03-87, 45-02-48.
3-КОМН кв.		улучшенной планировки		Тел. 43-49-61
3-КОМН кв.		с зимним садом, отделанным подгостиную		Тел. 48-55-16 (домашний) 48-10-64 (рабочий).

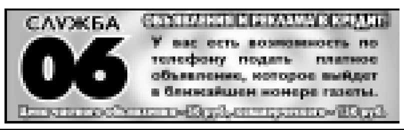
4-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
4-КОМН кв.	в Осиновке	старой пл.	за 450 тыс.	Тел. 36-55-82.
4-КОМН кв.	на ул. Советской	новой пл.		Тел. 39-53-59.
4-КОМН кв.	на ул. Советской	новой пл.		Тел. 48-10-77.
4-КОМН кв.	по ул. Муханова, 12		за 880 000 руб. Торг	Тел 36-34-87 (после 1800).
КВАРТИРУ	по ул. Крупской, 21	удобна под магазин		Тел. 42-15-40, 40-93-27.
КВАРТИРЫ		в деревянном и панельном домах	Недорого, рассрочка	Тел. 43-44-14.
КОМН	в Падуне.			Тел. 35-57-52.
КОМН	на ул. Малышева		за 310 тыс.	Тел. 44-00-58.

ГАРАЖИ

Гаражи

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ГАРАЖ	в 5А мкрн.			Тел. 38-25-41.
ГАРАЖ	в 7 мкрн	(недостроен)	за 25 тыс.	Тел. 33-20-57, 8 90 866 563 85.
ГАРАЖ	в 7 мкрн.			Тел. 38-25-41.
ГАРАЖ	в ГСК "Березка".			Тел. 36-65-78.
ГАРАЖ	в ГСК "Березка 2"	(6х8)	за 150 тыс.	Тел. 43-07-18.
ГАРАЖ	в ГСК "Ветеран".			Тел. 41-34-98.
ГАРАЖ	в ГСК "Ветеран".			Тел. 47-03-25, 42-42-36.
ГАРАЖ	в ГСК "Талачинский"	(большой)	за 200 тыс.	Тел. 39-47-77, 48-08-00.
ГАРАЖ	в ГСК "Талачинский"			Тел. 42-15-40, 40-93-27.
ГАРАЖ	в ГСК "Таланинский"			Тел. 42-51-78 после 18
ГАРАЖ	в ГСК "Талачинский"			Тел. 42-55-87.
ГАРАЖ	в ГСК "Талачинский"	вторая очередь, три уровня	100 тыс.	Тел. 47-88-73 (после 2100).
ГАРАЖ	в ГСК "Талачинский"	вторая очередь, 3-уровня	за 100 000 руб.	Тел. 47-88-73 (после 2100).
ГАРАЖ	в ГСК "Талачинский-1"	3 уровня, 4х6	65 тыс.	Тел. 42-31-55



Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ГАРАЖ	в ГСК "Талачинский 1"	(4х6).		Тел. 44-42-93.
ГАРАЖ	в ГСК "Талачинский 2"		за 55 тыс.	Тел. 42-09-80, 39-76-73.
ГАРАЖ	в ГСК "Талачинский-2"	3 уровня, 6х4	70 тыс. Торг	Тел. 42-38-63, 45-78-32, 42-20-86.
ГАРАЖ	в ГСК "Таланинский 2".			Тел. 42-86-25.
ГАРАЖ	в ГСК "Таланинский 3"	(3 уровня)	за 50 тыс.	Тел. 45-59-61 после 18.
ГАРАЖ	в ГСК "Таланинский 3".			Тел. 49-84-85.
ГАРАЖ	в ГСК "Таланинский 2"		за 100 тыс.	Тел. 42-86-25.
ГАРАЖ	в ГСК "Западный 2"	(5х7).		Тел. 41-47-63.
ГАРАЖ	в ГСК "Западный 2"	(6х4)	за 80 тыс.	Тел. 45-30-17 вечером.
ГАРАЖ	в ГСК "Западный 2"			Тел. 41-47-63.
ГАРАЖ	в ГСК "Лесник".			Тел. 42-51-16.
ГАРАЖ	в ГСК "Медик"	3-этажный, 6х4,5		Тел. 48-39-53, 8-914-88-99-427.
ГАРАЖ	в ГСК "Металлург".			Тел. 36-30-86.
ГАРАЖ	в ГСК "Механизатор 1"	(4х6).		Тел. 35-01-30.
ГАРАЖ	в ГСК "Механизатор 1" в Осиновке.			Тел. 33-64-12, 44-18-37.
ГАРАЖ	в ГСК "Механизатор 1".			Тел. 35-01-30.
ГАРАЖ	в ГСК "Механизатор 1".			Тел. 42-90-40.
ГАРАЖ	в ГСК "Монолит".			Тел. 33-21-52.
ГАРАЖ	в ГСК "Прибрежный".			Тел. 35-01-30.
ГАРАЖ	в ГСК "Реконструктор"	(4х6)	за 70 тыс.	Тел. 47-21-10.
ГАРАЖ	в ГСК "Сибиряк"	(6х9).		Тел. 45-36-80.
ГАРАЖ	в ГСК "Строитель".			Тел. 40-71-19.
ГАРАЖ	в ГСК "Строитель".			Тел. 43-02-67.
ГАРАЖ	в ГСК "Строитель".			Тел. 48-55-62.
ГАРАЖ	в ГСК "Тепловик".			Тел. 42-18-60 после 21.
ГАРАЖ	в ГСК "ЭПАС"	(5х6, 3 уровня).		Тел. 36-36-83.
ГАРАЖ	в ГСК "Южный".			Тел. 41-12-83.
ГАРАЖ	в Энергетике, на ул. Студенческой, в ГСК "Ангара"		за 40 тыс. Торг. Срочно.	Тел. 31-24-50
ГАРАЖ	в Энергетике.			Тел. 33-36-14.
ГАРАЖ	на БАМе.			Тел. 40-95-56.
ГАРАЖ	на МДО			Тел. 45-14-27.
ГАРАЖ	на МДО	(6х8).		Тел. 48-15-20 вечером.
ГАРАЖ	на ул. Пихтовой	(12х5).		Тел. 30-83-38.
ГАРАЖ	на ул. Пихтовой напротив ГАИ			Тел. 44-20-98
ГАРАЖ	на ул. Пихтовой			Тел. 44-63-64.
ГАРАЖ	на ул. Пихтовой			Тел. 45-54-44 вечером.
ГАРАЖ	напротив 7 мкрн	недостроенный, 3 уровня, большая техкомната, перекрытия и воротная плита имеются	за 35 тыс. Срочно.	Тел. 36-67-48, 31-85-08.
ГАРАЖ	напротив хлебозавода	новый кооператив, отопление, 4х9	220 тыс. Торг	Тел. 47-00-38
ГАРАЖ	р-на автостанции			Тел. 46-74-04.
ГАРАЖ		(недострой).		Тел. 36-62-56.
ГАРАЖ		(5х6).		Тел. 43-03-12.
ГАРАЖИ	в ГСК "Ермак"	(2 шт).		Тел. 42-32-31.

ДАЧИ

Дачи

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДАЧУ	в Комсомольском.			Тел. 41-25-03.
ДАЧУ	в Комсомольском.			Тел. 41-95-18.
ДАЧУ	в Комсомольском.			Тел. 42-94-97.
ДАЧУ	в коп. "Ангара".			Тел. 43-51-92.
ДАЧУ	в коп. "Победа"	(6 соток, дом, баня, теплица)	за 40 тыс.	Тел. 48-52-21, 46-96-87.
ДАЧУ	в Полгавском	(10 соток, гараж, теплица, емкости).		Тел. 37-60-03 после 18.
ДАЧУ	в СНТ "Сибирский ранет"	дом, гараж, баня из бруса, теплица из металлических конструкций, парники, плодово-ягодные насаждения		Тел. 35-65-04.
ДАЧУ	за 5 мкрн.			Тел. 37-66-90.
ДАЧУ	за аэропортом.			Тел. 33-45-42.
ДАЧУ	на 17 км		за 15 тыс.	Тел. 42-46-26.
ДАЧУ	на 17 км.			Тел. 43-40-18.
ДАЧУ	на 34 км.			Тел. 48-49-66.
ДАЧУ	на 35 км	есть все, недалеко от дороги, рядом магазин, озеро, источник питьевой воды		Тел. 31-00-91 вечером.
ДАЧУ	на 37 км.			Тел. 41-80-92.
ДАЧУ	на водозаборе.			Тел. 43-96-16.
ДАЧУ	на 3 КБе	(дом, 6 соток).		Тел. 33-43-79 вечером.
ДАЧУ	на 3 КБе			Тел. 35-13-83, 35-16-42.
ДАЧУ	на 3 КБе	(15 соток).		Тел. 40-94-11.
ДАЧУ	на 3 КБе.			Тел. 33-36-14.
ДАЧУ	на 3 КБе.			Тел. 33-77-30.
ДАЧУ	на 3 КБе.			Тел. 36-05-80.
ДАЧУ	на 3 КБе.			Тел. 37-66-90.