

Безопасная продажа

Продаю квартиру и столкнулась с тем, что покупатель не может сразу же оплатить полную стоимость по договору. Какие особенности есть при заключении договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа, а также особенности процедуры государственной регистрации в этом случае? Будут ли защищены мои интересы как продавца квартиры?

Наталья Махова, Курган

Отвечает заместитель руководителя Управления по Курганской области Валерий Мохов

Гражданское законодательство Российской Федерации допускает возможность заключения договора купли-продажи объекта недвижимости с условием об отсрочке либо рассрочке платежа.

Стороны договора определяют условия об оплате по соглашению между собой. Важным является необходимость подробно отразить в договоре сроки и периодичность платежей.

В данном случае, при осуществлении государственной регистрации перехода права собственности на объект от продавца к покупателю до полного расчета по договору возникает ипотека в силу закона в пользу продавца, которая также подлежит обязательной государственной регистрации.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Гражданским кодексом Российской Федерации продавец, в чью пользу установлена ипотека, становится залогодержателем, покупатель – приобретает статус залогодателя.

Запись о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу продавца вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) одновременно с государственной регистрацией погашения права продавца и государственной регистрацией права собственности покупателя и является ограничением приобретенного покупателем права.

Государственная пошлина за данное регистрационное действие не оплачивается.

Запись ЕГРН о государственной регистрации ипотеки будет сохранять статус актуальной до полного расчета по договору, ограничивать право собственника на отчуждение приобретенного им объекта, послужит гарантией исполнения покупателем обязательств по договору.

Погасить данную запись возможно только на основании совместного заявления залогодержателя (продавца) и залогодателя (покупателя).