Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

|  |
| --- |
| "Электронный журнал "Азбука права", 31.01.2019 |

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ ОТРАЖЕНО

В АКТЕ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ?

В акте приема-передачи при покупке квартиры отражаются данные о сторонах сделки, характеристики передаваемой квартиры, факт оплаты стоимости квартиры, а также список передаваемого имущества, оборудования и дефектов в состоянии квартиры.

**Документальное оформление покупки квартиры**

При покупке квартиры обязательно составляется письменный договор купли-продажи и подписывается [акт](consultantplus://offline/ref=6B1811C3496378F5838C945067B72557F9A6F489C5B6DAC409E532E1BAEFEF4637B34A6995543EDB1E05320Cp9zDG) приема-передачи. Именно после вручения имущества покупателю, например, путем вручения ключей, и подписания акта обязательство продавца передать жилое помещение считается исполненным ([ст. 556](consultantplus://offline/ref=6B1811C3496378F5838C885060B72557FCAFF083C7BE87CE01BC3EE3BDE0B04330A24A68944A3ADC060C665CD0020710CBC786B8C99D5C7Fp9z4G) ГК РФ).

В акте приема-передачи квартиры, помимо даты и места составления акта, а также номера и даты договора купли-продажи, должны быть указаны следующие сведения.

**Данные о сторонах сделки купли-продажи**

Если сторонами являются физические лица, то в акте указываются их Ф.И.О., паспортные данные, адреса регистрации. Если хотя бы одной из сторон является юридическое лицо, в акте указываются наименование, ИНН, ОГРН, юридический адрес организации, а также Ф.И.О. представителя, подписывающего договор и акт, и сведения о документе (наименование, номер, дата), подтверждающем его полномочия.

**Данные, позволяющие определенно установить предмет сделки - квартиру**

В акте приема-передачи должны быть обязательно указаны характеристики передаваемого помещения - вид помещения (квартира), точный адрес, кадастровый номер, количество комнат, общая и жилая площади. Кроме того, могут быть указаны иные идентифицирующие признаки помещения: этаж, подъезд, количество уровней квартиры, этажность всего дома и пр. Данные сведения отражены в выписке из ЕГРН и техническом паспорте на квартиру, предоставляемых органами Росреестра и БТИ.

Следует отметить то обстоятельство, что ключи от квартиры были переданы покупателю, а также указать количество переданных комплектов ключей.

**Оплата по договору**

В акте приема-передачи также отражается факт оплаты стоимости квартиры в соответствии с условиями договора купли-продажи. Например, так: покупатель передал, а продавец принял денежные средства в размере цены договора, претензий по оплате у продавца не имеется. Можно указать реквизиты платежных документов или, если оплата производилась в наличной форме, указать дату расписки в получении продавцом суммы денежных средств в оплату стоимости квартиры.

Кроме того, в акте стороны договора могут отразить отсутствие или наличие задолженности за продавцом по коммунальным услугам и иным платежам по содержанию дома на момент передачи квартиры.

**Список имущества, оборудования и дефектов в состоянии квартиры**

Для покупателя очень важно внести в акт приема-передачи список имущества и технического оборудования, приобретаемого вместе с квартирой и находящегося в ней в момент передачи (например, предметов мебели, сантехники), а также определить все недочеты в состоянии квартиры (например, состояние оборудования, отсутствие или наличие ремонта и т.п.) и описать имеющиеся дефекты. Для продавца отражение этих данных в акте позволит в будущем избежать необоснованных претензий со стороны покупателя.

В качестве приложения к акту приема-передачи можно использовать фотографии передаваемого имущества.

**Подписи сторон**

Передаточный акт составляется в простой письменной форме и подписывается сторонами договора. Подписи сторон не подлежат обязательному нотариальному заверению. Подписи свидетельствуют об отсутствии у сторон претензий друг к другу, однако данный факт можно указать в акте отдельно.

Акт приема-передачи квартиры может быть запрошен сотрудниками Росреестра в составе документов, необходимых для регистрации права собственности покупателя. Поэтому в таком случае акт составляется как минимум в трех экземплярах - для каждой из сторон сделки и Росреестра ([ч. 1](consultantplus://offline/ref=6B1811C3496378F5838C885060B72557FCAFF18EC6BB87CE01BC3EE3BDE0B04330A24A68944A3FD0020C665CD0020710CBC786B8C99D5C7Fp9z4G) - [2 ст. 14](consultantplus://offline/ref=6B1811C3496378F5838C885060B72557FCAFF18EC6BB87CE01BC3EE3BDE0B04330A24A68944A3FD0030C665CD0020710CBC786B8C99D5C7Fp9z4G), [ст. 21](consultantplus://offline/ref=6B1811C3496378F5838C885060B72557FCAFF18EC6BB87CE01BC3EE3BDE0B04330A24A68944A3DD8030C665CD0020710CBC786B8C99D5C7Fp9z4G) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

***Связанные вопросы***



*Как оформить сделку купли-продажи квартиры?* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=6B1811C3496378F5838C94537EB72557FDAFF08BC6BC87CE01BC3EE3BDE0B04322A21264944B20D90219300D95p5zEG)