 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Передаточный акт к договору купли-продажи недвижимости: необходимость или подстраховка?

*Управление Росреестра по Тверской области продолжает публиковать ответы на вопросы, поступающие от граждан и юридических лиц в адрес Управления и касающиеся постановки объектов недвижимости на кадастровый учёт и регистрации прав на недвижимое имущество.*

- Добрый день. Прошу подсказать, является ли передаточный акт неотъемлемой частью договора купли-продажи, подлежит ли он государственной регистрации и нужен ли экземпляр передаточного акта для регистрирующего органа? Нужно ли указывать СНИЛС в паспортных данных продавца и покупателя в договоре купли-продажи квартиры?

*Игорь К.*

- Статья 550 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) устанавливает, что договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечёт его недействительность.

Согласно статье 458 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент предоставления товара в распоряжение покупателя, если товар должен быть передан покупателю или указанному ему лицу в месте нахождения товара.

Статья 421 ГК РФ предусматривает, что условия договора определяются по усмотрению сторон. Таким образом, действующим законодательством не установлено обязательство сторон по составлению и подписанию акта приёма-передачи (передаточного акта) к договору купли-продажи квартиры.

Вместе с тем, в случае если стороны договора пришли к соглашению, что обязанность продавца передать товар, а покупателя его принять, подтверждается актом приёма-передачи, то он будет являться неотъемлемой частью договора купли-продажи и обязателен для представления в орган регистрации прав вместе с договором купли-продажи.

Согласно части 2 статьи 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. Передаточный акт, в отличие от договора купли-продажи, государственной регистрации не подлежит.

Отметим, что договор купли-продажи жилого помещения не требует государственной регистрации как сделка, если он заключён после 01.03.2013. При этом переход права по такой сделке подлежит обязательной регистрации.

Представление на бумажном носителе экземпляра-подлинника договора купли-продажи и акта приёма-передачи, в случае если его наличие предусмотрено условиями договора, для помещения органом регистрации в реестровое дело является обязательным.

Что же касается СНИЛС, то обязательное его указание в договоре в сведениях о сторонах сделки не предусмотрено действующим законодательством. Отсутствие указанных сведений не является основанием для приостановления учётно-регистрационных действий. Вместе с тем Вы вправе указать СНИЛС в заявлении о государственной регистрации права собственности, переходе права собственности на квартиру при их подаче в орган регистрации прав.