Способы передачи денежных средств, при покупке недвижимости.

Вы нашли подходящую недвижимость и планируете её приобрести. Все документы проверены, взаимопонимание по стоимости, передаче имущества и оплате расходов достигнуто, другие условия между сторонами согласованы. Возникает вопрос, интересующий как Продавца, так и Покупателя – это порядок передачи денежных средств за покупку (т.е. порядок взаиморасчетов)!
Взаиморасчеты между сторонами при совершении сделки купли-продажи недвижимости – это очень важный этап при купле-продаже недвижимости. Совершить их можно несколькими способами, каждый из которых имеет свои достоинства и недостатки. Существует несколько форм расчетов в сделках с недвижимостью.

Первым и самым простым, но самым опасным способом передачи денежных средств, является передача их продавцу наличными. Передача наличными может осуществляться как до государственной регистрации перехода права собственности (в день подписания договора купли-продажи имущества, в день сдачи документов в орган Росреестра на государственную регистрацию сделки и перехода права собственности) так и после государственной регистрации перехода права собственности (после получения Покупателем свидетельства о регистрации права собственности на недвижимость).
Возможные проблемы при расчете наличными до регистрации перехода права:
Предположим что передача денежных средств произошла, договор купли-продажи и все необходимые документы подписаны и поданы в орган осуществляющий государственную регистрацию прав (Росреестр), но кто-то Продавец или Покупатель, к примеру, передумали на следующий день, и кто-то из них подал заявление о приостановке государственной регистрации перехода права собственности по причине того, что он передумал продавать или покупать, в силу обстоятельств непреодолимой силы. В этом, случае для Покупателя, могут возникнуть проблемы с возвратом денежных средств, и здесь возникает вероятность решения данного вопроса только в судебном порядке.
Возможные проблемы при расчете наличными после регистрации перехода права:
Документы подписаны и поданы в регистрирующий орган (Волоколамский отдел Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области), а стороны договорились о передаче денежных средств после получения Покупателем Свидетельства о государственной регистрации права на свое имя. Главное, в этом случае, в договоре купли-продажи указать, что расчет между сторонами будет произведен после государственной регистрации перехода права собственности. В этом случае, если объектом купли-продажи является жилое помещение (например, квартира или жилой дом), срок регистрации перехода права сокращается всего до 5 дней (это существенный плюс для обеих сторон), но в свидетельстве о праве собственности, которое получит Покупатель, будет проставлено

обременение - «ИПОТЕКА» (в строке «Существующие ограничения права:»). Обременение - это минус для Покупателя, так как оно говорит о том, что Покупатель стал собственником имущества, но лишь «формальным» и распоряжаться недвижимостью (продавать, дарить, обменивать) пока не может. Для возможности распоряжаться приобретенным имуществом, обременение необходимо снять. Срок снятия обременения "ИПОТЕКИ" составляет 3 дня и осуществляется строго после подачи обеими сторонами, заявлений о том, что Продавец передал денежные средства, а Покупатель их получил и финансовых претензий стороны друг к другу не имеют. При подаче заявлений о снятии обременения "ИПОТЕКИ", присутствие обеих сторон обязательно! Возможные проблемы: После регистрации перехода права собственности на имя Покупателя, у него не окажется на руках всех денежных средств для расчетов с Продавцом (не выдали кредит, возникли непредвиденные расходы, не перечислили деньги и пр.), или Продавец, после получения денежных средств, просто не станет писать необходимое заявление - это может привести к решению проблем через суд. Оба из перечисленных способов расчетов, в независимости от того, как они совершены (до регистрации или после) опасны! Где гарантия, что Вы хорошо и профессионально умеете отличать настоящие купюры от поддельных, а честных людей от мошенников? Но, если Вы все же решили получать или передавать деньги наличными, не забудьте правильно составить расписку в их получении (передачи)! Именно наличие "правильной" расписки будет основным доказательством в суде.

Что именно и обязательно должно быть указано в расписке:

- Дата составления расписки;
- Ф.И.О, паспортные данные и место регистрации лица, которое получает денежные средства (а это должен быть Продавец или лицо, у которого имеется доверенность, в которой прямо указано, что оно имеет право получать денежные средства);
- Ф.И.О, паспортные данные и место регистрации лица, которое передает денежные средства (это должен быть Покупатель или лицо, у которого имеется доверенность, в которой прямо указано, что оно имеет право передавать денежные средства);
- Размер денежных средств. Указывается цифрами и прописью.
- Адрес имущества, за которое денежные средства получены (переданы) со ссылкой на договор купли-продажи;
- А так же следующая формулировка: **"денежные средства получены в полном объеме и финансовых претензий Продавец к Покупателю не имеет".**

Рекомендуем осуществлять передачу денег в присутствии свидетелей (минимум двоих). Данные свидетелей обязательно укажите в расписке и пусть они подтвердят передачу средств своими подписями (они, в случае необходимости, смогут свидетельствовать о произведенных взаиморасчетах между сторонами в суде).

Вторым способом взаиморасчетов является банковская ячейка. "Банковская Ячейка" - это небольшой металлический ящик, встроенный в стойку, которая находится в специально оборудованном помещении банка. Ячейка имеет замок, который открывается только двумя ключами. Хранилище защищено охранными и противопожарными системами. Само помещение и доступ к ячейкам контролируются сотрудниками банка. В Волоколамске расчеты через банковскую ячейку можно произвести либо через банк

«Возрождение», либо через ОАО «Альта-банк», либо через АКБ «Мособлбанк» ОАО. При этом банк несет ответственность за сохранность вверенных ему средств.

Порядок действий при расчетах через ячейку: После изучения основного договора купли-продажи недвижимого имущества и согласия с условиями договора, стороны сделки направляются в банк, где подписывается трехсторонний договор аренды банковской ячейки (Покупатель-Продавец-Банк). Далее стороны идут в хранилище, где сотрудник банка осуществляет проверку денежных купюр, а затем осуществляет их закладку в "арендованную" ячейку. С этого момента, Продавец сможет получить деньги только после предоставления им зарегистрированного договора купли-продажи недвижимости или иного документа (например, выписки из Е.Г.Р.П. или Свидетельства о Государственной регистрации права), подтверждающего переход права на имя Покупателя. Какой именно документ будет являться подтверждением стороны сделки решают самостоятельно.
В трехсторонний договор с банком также вносится условие, по которому Покупателю не разрешается доступ к ячейке на определенный период. Только по истечение данного срока, Покупатель может забрать свои деньги из ячейки, при неисполнении Продавцом взятых на себя обязательств.
В случае, если Продавец выполнил все оговоренные договором купли-продажи, условия, Покупатель передает ему ключ от ячейки, а банк, согласно трехстороннему договору, разрешает доступ для изъятия Покупателем средств.
Обратите внимание: если документом-подтверждением для доступа к банковской ячейке стороны укажут 2 документа (Зарегистрированный договор купли-продажи и Свидетельство о государственной регистрации права на имущество), то для получения Продавцом денег, банк должны посетить обе стороны договора. И тут возникает вопрос: придет ли в банк Покупатель, который уже получил документы о собственности на недвижимость? Чтобы не испытывать зависимости от Покупателя, рекомендую вместо Свидетельства о государственной регистрации права на имущество указать выписку из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимость или вообще оставить один зарегистрированный договор купли-продажи.
Так же, обратите внимание на срок аренды "банковской ячейки"! Совет: При стандартном сроке регистрации перехода права собственности (около 20 дней), "ячейку" арендуйте минимум на 45 – 60 дней. Не стоит брать "ячейку" в аренду на самый минимальный срок (в среднем он составляет около 25-35 дней)! Может возникнуть вероятность того, что Ваше дело приостановят в регистрации перехода права собственности для устранения выявленных недостатков в предоставленных документах. Срок приостановки (а это еще минимум месяц) и устранения причин её возникновения срок аренды "ячейки" истечет, то у Покупателя появляется возможность забрать деньги из банка, что добавляет сторонам переживаний".
Теперь о сроках и стоимости аренды банковской "ячейки" в Волоколамске:
Услуги по аренде банковских ячеек в Волоколамске предоставляют лишь два отделения - это "Альта-Банк" и банк "Возрождение".
В Волоколамском отделении банка «Возрождение» срок аренды "ячейки" составляет 1 месяц, а её стоимость около 4000 рублей.

В Волоколамском отделении ОАО «Альта-Банк» при том же сроке аренды её стоимость составит 2500 рублей.
В Волоколамском филиале АКБ Мособлбанк» ОАО при том же сроке аренды её стоимость составит около 2000 рублей.
Хочу заметить, что в каждом из указанных банков свои условия и график работы с клиентами (при этом в субботу ни в одном из банков снять ячейку не удастся).

Третьим вариантом взаиморасчетов является аккредитив. Суть та же, что и с банковской "ячейкой". Но разница в том, что не нужно при сделке носить деньги при себе. Аккредитив – это безналичный расчет между сторонами сделки, гарантом по которому выступает банк.
Как работает аккредитив поэтапно:
Покупатель открывает в банке счет, размещает на него денежные средства и затем обращается к банку с просьбой об открытии аккредитива.
Банк переводит сумму со счета Покупателя на специальный счет покрытия по аккредитиву. Важно отметить, что распоряжаться средствами на данном счете не может ни Покупатель, ни Продавец.
После того как договор купли-продажи недвижимости и переход права собственности зарегистрированы на имя Покупателя, Продавец предоставляет в банк зарегистрированный договор купли-продажи для открытия аккредитива в свою пользу.
После проверки банком соответствия договора условиям аккредитива, совершается перечисление суммы аккредитива со счета покрытия на счет, предоставленный Продавцом (если переход права на имя Покупателя не зарегистрируется, то и оплата Продавцу произведена не будет).
Аккредитив удобен тем, что обеспечивает сохранность денежных средств, легальность платежей, документальное подтверждение оплаты.
В Волоколамске аккредитив можно открыть только в Волоколамском отделении Банка «Возрождение», а стоимость его открытия составляет 1000 рублей + 0,1 % от суммы, которую планируете положить на счет.

Мы рассмотрели основные стандартные способы при расчетах между сторонами. Какой из них выбрать - решайте сами.
От себя хочу добавить: Помните о том, что чрезмерная мнительность при расчетах, а точнее их способе, а так же повышенное рвение в отстаивании Вами удобного для себя порядка расчетов, могут сильно напугать Вашего Продавца и сделка сорвется. Особенно, если Продавец - пожилой человек, который в силу возраста не владеет информацией об акредитивах и банклвских ячейках.