



Опыт «удаленки»: самостоятельная покупка квартиры онлайн. Выгодные и безопасные способы

**БУЛАХОВА
НАТАЛИЯ ВЛАДИСЛАВОВНА**

- ЮРИСТ,
- Руководитель проекта «ЮРИСТ. НЕДВИЖИМОСТЬ. ОНЛАЙН»
- член Ассоциации юристов России,
- член Комитета по взаимодействию с отраслевыми партнерами Гильдии риэлторов Московской области

Перевод в цифровой (удаленный) формат сервисов для покупателей недвижимости:

- Колл-центров (прием звонков, консультации, видеопрезентации объектов)
- Онлайн подбор и просмотр объектов недвижимости
- Удаленное бронирование (авансирование) понравившегося объекта
- Оформление ипотеки в банках (подача заявки, документов для оформления сделки)
- Заключение договора страхования
- Дистанционное открытие банковского счета (вклада) без личного присутствия клиента (до 30 сентября 2020, в настоящий момент рассматривается бессрочный вариант)
- Согласование перепланировок- с 21 августа 2020 только в электронном формате (через портал mos.ru).
Получение решения от Мосжилинспекции только в электронном виде
- дистанционный формат удостоверения сделок нотариусами с 2019 г. (В рамках программы по развитию электронного нотариата)
- Получение ЭЦП сторонами сделки и подписание Договора электронными подписями.
- Оплата объекта недвижимости с использованием банковской карты
- Онлайн регистрация ипотечных сделок в Росреестре (эл регистрация ипотеки)
- Электронная регистрация ДДУ через сайт Росреестра, личные кабинеты на сайте застройщика
- Получение зарегистрированных документов из Росреестра на адреса эл почты сторон сделки.
- Выписка из ЕГРН в электронном виде- основной документ, подтверждающий право собственности на недвижимость (подписана усиленной квалифицированной электронной подписью Росреестра)
- Онлайн прием-передача квартир

Юрист
Недвижимость
Онлайн





БЕЗОПАСНОСТЬ СДЕЛКИ НАЧИНАЕТСЯ ЕЩЕ НА ЭТАПЕ ЕЕ ПОДГОТОВКИ

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ СДЕЛКИ:

- 1. Выбор своего представителя по сделке**
- 2. Выбор объекта недвижимости и его просмотр**
- 3. Авансирование (бронирование) выбранного Объекта**
- 4. Проверка объекта и продавца**
- 5. Подготовка документов к сделке и проведение сделки**
- 6. Подача и получение из Росреестра пакета документов**
- 7. Расчеты между сторонами по сделке и передача объекта покупателю**





ПРОВЕРЬ СВОЕГО АГЕНТА/АГЕНТСТВО reestr.rgr.ru

reestr.rgr.ru

Российская
Гильдия
Риэлторов

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Главная | Агентства | Специалисты | О сервисе | Контакты

Единый реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости

Агентство | Риэлтора

Введите название, населенный пункт, область

Найти

Выберите для поиска Введите поисковый запрос

В ЕДИНОМ РЕЕСТРЕ: Офисов компаний - 1714. Специалистов (брокеров и агентов): - 18368.
[Списки сертифицированных агентств по регионам и городам](#)



Вносим онлайн аванс (бронируем) выбранный объект (без визита в офис продавца)

Заключение договоров через электронную почту (по e-mail)

1. Обмен документами (договором) по эл почте с последующим их дублем в бумажном виде
2. Без подписанного сторонами одного документа (договора/соглашения) .

Идет обмен электронными письмами- без подписания сторонами в бумажном виде единого документа с подписями сторон

ОФЕРТА= предложение одной стороны заключить договор

АКЦЕПТ=принятие предложения другой стороной (ответ-согласие лица, которому адресовано предложение)

пункт 1 статья 433 Гражданского кодекса РФ:

«Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта».

Это правило является универсальным и применяется во всех случаях, когда заключение договора происходит путем обмена офертой и акцептом в системе электронного документооборота.





Вносим онлайн аванс (бронируем) выбранный объект (без визита в офис продавца)

ГК РФ пункт 2 статьи 434. Форма договора

«...
Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа (в том числе электронного), подписанного сторонами, **или обмена письмами, телеграммами, электронными документами** либо иными данными в соответствии с правилами абзаца 2 пункта 1 статьи 160 настоящего Кодекса».

Сложность в заключения договоров по e-mail **состоит в персональной идентификации контрагента.**

Традиционный способ идентификации - собственноручная подпись.

В соответствии с п.2 ст.160 ГК «использование при совершении сделок факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи, либо иного аналога собственноручной подписи допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законом иными правовыми актами или соглашением сторон».





ЧТО ТАКОЕ ЭЦП (электронная цифровая подпись)?

- Механизм визирования документов, сделок заключается в добавлении через специальное программное обеспечение (средство ЭЦП) к уже готовому документу электронной подписи.
- В случае несанкционированного изменения документа, подпись автоматически становится недействительной.
- электронная подпись - информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) и которая используется для определения лица, подписывающего информацию;
- равнозначна собственноручной подписи в документе на бумажном носителе.
- Законодательно оформленная процедура обмена защищенными данными через интернет.
- ФЗ-№63 от 06 апреля 2011 ФЗ «Об электронной цифровой подписи»
- .





Электронное сообщение,
подписанное электронной
цифровой
подписью (ЭЦП), признается
равнозначным документу,
подписанному
собственноручно

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 21.09.2020

№ 99/2020/349078075

На основании запроса от 20.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 21.09.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый адрес:	
2. Зарегистрировано:	
2.1 право:	
вид записи:	
дата, номер:	
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
2.2 право:	
вид записи:	
дата, номер:	
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

**ОДИНАКОВАЯ
ЮРИДИЧЕСКАЯ СИЛА**

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

(подпись, ИЛП)

ФГИС ЕГРН
(подпись, фамилия)



Выписка заверена электронно-цифровой подписью Росреестра

Сертификат ЭЦП 01:FA:6F:C7:00:57:AB:DE:99:4A:5E:C1:0E:BS:FF:27:E7
Действителен с 4 февраля 2020 г., 14:56:08 GMT+3 по 4 мая 2021 г., 15:06:08 GMT+3
Выдан: Росреестр, RU, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А, 00_uddfrs1@rosreestr.ru



Вносим онлайн аванс (бронируем) выбранный объект (без визита в офис продавца)

**Это важно знать при заключении сделок в
электронном виде:**

Доказательством заключения договора в электронном виде могут рассматриваться совершенные покупателем действия (например, перечисление суммы бронирования/аванса за объект)

Конклюдентные действия (п. 3 ст. 438 ГК РФ) (от лат. concludo — заключаю, делаю вывод) — действия лица, выражающие его волю совершить сделку, но не в форме устного или письменного волеизъявления, а поведением, по которому можно сделать заключение о таком намерении.

ВНИМАНИЕ!

ВАЖНАЯ

ИНФОРМАЦИЯ!





Опыт «удаленки»: самостоятельная покупка квартиры онлайн.

Памятка покупателю по онлайн бронированию (внесению аванса) за объект

1. Согласовать и зафиксировать в переписке основные условия покупки объекта:

- Точный адрес выбранного объекта
- Сроки аванса (брони)
- Сумму и целевое назначение платежа: аванс/задаток и т.п.
- Условия возврата внесенной суммы (в случае вашего отказа от сделки)
- Основные условия сделки (способ расчетов, место проведения, кто и какие документы готовит к сделке)

2. Выяснить сумму и целевое назначение платежа: аванс/задаток и т.п.

3. Выяснить кому перечисляются денежные средства (реквизиты получателя)





Опыт «удаленки»: самостоятельная покупка квартиры онлайн.

**Способы безналичных расчетов по
сделке с недвижимостью**
(часто используемые):

1. РАСЧЕТЫ ПО АККРЕДИТИВУ
2. ПЕРЕВОД НА СЧЕТ
3. ДЕПОЗИТ НОТАРИУСА
4. ЭСКРОУ-СЧЕТ



Опыт «удаленки»: самостоятельная покупка квартиры онлайн.

- Росреестр <https://rosreestr.gov.ru/>
Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/>
- Проверка действительности паспорта гражданина
<http://services.fms.gov.ru/>
- Проверка доверенностей <http://reestr-dover.ru/>
- участие гражданина в деятельности юр лица или ИП
<https://zachestnyibiznes.ru>
- Налоговая служба РФ <https://egrul.nalog.ru/index.html>
<https://nalogi.online/>





Опыт «удаленки»: самостоятельная покупка квартиры онлайн.

- проверка по реестру сведений о банкротстве
<https://bankrot.fedresurs.ru/>
- картотека арбитражных дел (Федеральные арбитражные суды) <https://kad.arbitr.ru/>
- участие физ лица в суд делах <http://www.sudrf.ru/>
- Федеральная служба судебных приставов (ФССП)
<http://fssp.gov.ru/iss/ip>



Опыт «удаленки»: самостоятельная покупка квартиры онлайн.

Памятка по самостоятельной подготовке документов к онлайн регистрации

1. Выяснить: нет ли ограничений для онлайн регистрации Вашей сделки (ряд сделок нельзя проводить онлайн)
2. Составить проект Договора (ДДУ, уступки, ДКП) в формате Word
3. Проверить наличие действующих электронных цифровых подписей у сторон сделки
4. Проверить наличие и правильность оформления пакетов документов у сторон для подачи их в Росреестр в электронном виде.
5. Перевести в электронный вариант документы, необходимые для подачи в Росреестр





Нотариальное действие по удостоверению
равнозначности электронного документа
документу на бумажном носителе
(статья 103.8 Основ РФ о нотариате)



создание электронных документов на основании представленных
бумажных документов:

Заявитель предоставляет нотариусу документ на бумажном носителе

Нотариус:

- удостоверяется в подлинности представленного бумажного документа,
- сканирует документ
- подписывает документ квалифицированной электронной подписью нотариуса.

Изготовленный таким образом нотариусом электронный документ имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе, равнозначность которому удостоверена нотариусом. Полученный файл можно использовать непосредственно в электронном виде (доверенность, согласие, другие виды документов)



Опыт «удаленки»: самостоятельная покупка квартиры онлайн.

Кто и как может подать документы на электронную регистрацию в Росреестр:

1. Стороны сделки самостоятельно через портал Росреестра с использованием ЭЦП (<https://rosreestr.gov.ru/>) .
2. Сделку проводит нотариус, он же направляет заявление в Росреестр и подает пакет документов на электронную регистрацию (без получения личных ЭЦП сторонами сделки)
3. Подача документов через МФЦ (Мои документы)
4. Через сервис Сбер «ДомКлик»





**БУЛАХОВА
НАТАЛИЯ ВЛАДИСЛАВОВНА**

юрист,
директор проекта «ЮРИСТ. НЕДВИЖИМОСТЬ. ОНЛАЙН»
член Ассоциации юристов России,
член Комитета по взаимодействию с отраслевыми партнерами
Гильдии риэлторов Московской области

