# Акт приема передачи квартиры

Покупка недвижимости – это волнительный момент для каждого человека. И часто во время оформления сделки покупатели забывают о том, что после подписания договора им также требуется оформить и акт приема передачи недвижимости. Оформив этот документ, покупатель избавит себя в дальнейшем от всех проблем. О том, что такое передаточный акт к договору купли продажи, как его оформить, им пользоваться, правильно составить – расскажем далее.

## Что такое акт приема-передачи квартиры

Это приложение к договору купли-продажи квартиры. Его составляют в произвольной форме, на бумаге. Составляют его стороны самостоятельно. С его образцом можно ознакомиться здесь:

**

*Важно: если договор купли-продажи составлял риелтор, нотариус, юрист, то и акт также должен составить именно данный специалист. Причем оформить его можно и в МФЦ.*

Процесс купли-продажи и сдачи квартиры в новостройке или на вторичном рынке в аренду регулируется Гражданским кодексом РФ. В статье 556 и 665 говорится о том, что передача недвижимого объекта должна осуществляться посредством подписания передаточного акта или иного документа. По закону стороны должны составлять такие документы.

*Важно: в договоре лишь фиксируется намерение участников сделки совершить ее, а в передаточном акте к договору купли продажи квартиры фиксируется конечный этап заключения сделки.* Помимо этого, подписывая данный акт арендатор или покупатель заявляет о том, что состояние недвижимого объекта ему известно, претензий у него нет.

Акт купли-продажи квартиры – это первичный бухгалтерский документ. На основе его бухгалтер одной фирмы снимает недвижимый объект с учета, а бухгалтер иной организации принимает его на баланс.

*Важно: заполненный образец, договор, иные платежные документы вместе с информацией о них хранится в журнале регистрации входящих документов, принадлежащем в фирме.*

## Для чего используется акт приема передачи квартиры

Акт приема-передачи оформляется по разным причинам. И причина его оформления зависит от проводимой операции.

## При покупке

При покупке квартиры оформить акт приема-передачи удобней всего.

Благодаря этому документу стороны:

* констатируют факт о том, что обязанность продавца по передачи недвижимого объекта полностью исполнена;
* указывают на то, в каком состоянии недвижимый объект был передан покупателю. Документ помогает решить вопрос в том случае, если у покупателя возникнут претензии к продавцу по качеству продаваемого недвижимого объекта. К примеру, если покупатель нашел дефекты, недостатки, которые были выявлены им после осмотра.

*Важно: если продавец принял квартиру, которая имеет недостатки, то это не освобождает продавца от ответственности.* И именно передаточный акт на квартиру в суде будет выступать доказательством правоты покупателя. Но выселение такого покупателя из новой квартиры провести нельзя.

## При продаже

Акт приема-передачи при продаже квартиры оформляется между покупателем и продавцом. По нему проводится окончательная передача квартиры от продавца покупателю в собственность.

Причем квартира считается переданной только в том случае, если:

* продавец вручил покупателю имущество. К примеру, продавец может отдать покупателю ключи от нового жилья;
* сторонами были подписаны все документы о передаче имущества.

## При дарении

При дарении имущества даритель должен подписать три основных документа.

Это:

1. Договор дарения, оформленный с учетом действующего законодательства. Обязательно его заверяет нотариус.
2. Акт приема-передачи недвижимости, передаваемой в дар. Это приложение к основному договору. Его обязательно заверяет нотариус.
3. Документ, полученный в Росреестре, подтверждающий регистрацию предмета дарения на нового собственника. Обычно это свидетельство.

## Другие возможные варианты

Помимо этого, при оформлении договора найма акт приема-передачи недвижимости оформляется обязательно.

*Важно: если его составили, а основной договор не подписали, то заполненный бланк не будет иметь никакой юридической силы. А договор без подписанного акта приема-передачи также не будет иметь никакой юридической силы.*

Акт приема-передачи, оформленный при аренде недвижимости, подтверждает то, что недвижимость владельца была передана в иные руки. Данный документ дает юридическую защиту арендатору и арендодателю.

*Важно: в акте фиксируются те данные, что не прописаны в договоре. Обычно в нем описывается общее состояние имущества.*

А еще очень часто застройщики требуют покупателя подписать акт приема-передачи недвижимости. Этот документ подтверждает то, что застройщик выполнил все обязательства перед дольщиком, передал ему обязанности по оплате коммунальных платежей за квартиру. Благодаря этому договору застройщик может предотвратить простой, который ему в дальнейшем потребуется оплатить покупателю доли.

*Важно: в акте приема-передачи квартиры фиксируются все замечания, найденные дольщиком во время осмотра объекта. Данный документ дольщик может подписать только в том случае, если все найденные им дефекты были застройщиком устранены.*

## Что должно содержаться в акте-приема передачи квартиры

В него обязательно вписываются следующие данные.

Это:

* Дата, место заключения акта.
* ФИО, паспортные данные продавца, покупателя.
* Обязанности продавца, покупателя.
* Подтверждение того, что стороны выполнили все обязательства, описанные в договоре.
* Показания счетчиков воды, электроэнергии.
* Описание мебели, электроники, иных вещей, которые достаются покупателю вместе с квартирой.

Помимо этого, в акт вносится ссылка на сам договор купли-продажи.

## Как правильно оформить акт приема-передачи квартиры

Каждый человек должен знать о том, как составить такой документ.

Но перед его составлением ему требуется учесть следующие несложные правила:

1. Акт составляет один из работников фирмы, принадлежащей продавцу или арендатору. Работник должен разбираться в тонкостях оформления подобных бумаг, описания недвижимых объектов. К примеру, такая ответственность часто ложится на юриста-консультанта, бухгалтера, делопроизводителя. Помимо этого, документ могут оформить и несколько физических лиц одновременно.
2. Состояние недвижимого объекта описывается предельно четко, понятно. Обычно в документе описывают состояние водопровода, электрики. Дополнительно здесь указывают все дефекты, которые были найдены во время осмотра.
3. Четкой формы оформления документа нет. Документ составляют в произвольной форме. Оформляют его на предварительном бланке, выданном в фирме. Также бланк можно заполнить от руки. Но напечатанный документ более удобен для чтения. А еще данный документ может быть разработан в фирме самостоятельно. Но главное, чтобы документ был составлен по всем правилам, установленным законом.

*Важно: вместе с актом продавец передает покупателю ключи, все документы от недвижимого объекта.*

В целом, передаточный акт состоит из 3-х основных частей.

В него входит:

* Шапка.
* Основная часть.
* Заключение.

Теперь рассмотрим то, как оформляется каждая часть подробно.

В шапку вписывают:

* Информацию о том, что передаточный акт – это дополнение к основному договору.
* Номер договора, дату его составления.
* Название документа.
* Место, дату его подписания.

В основную часть вписывают данные о продавце, покупателе, арендодателе, арендаторе. Также вписывают название фирмы, должность, ФИО представляющих их лиц.

Дополнительно вписывают номер и дату создания договора купли-продажи, аренды.

Далее вписывают данные о недвижимом объекте.

Здесь вписывают:

* Название.
* Адрес.
* Общую, жилую площадь.
* Количество комнат.
* Внешний вид жилья. Здесь фиксируется состояние потолка, окон, стен, пола.
* Информация о состоянии водопровода, электрики, отопления.
* Сведения о наличии в квартире интернета, пожарной сигнализации.

Дополнительно указывают список дефектов и недостатков, которые были обнаружены во время осмотра. Их следует описать подробно. Только так у покупателя и арендатора после подписания акта не возникнет вопросов друг к другу.

Также в бланке указывают список документов, которые во время сделки покупатель и продавец хотят приложить к нему.

В конце указывают то, что покупатель и продавец проверили все сведения, данные, претензий друг к другу не имеют.

А еще здесь указывается то, что денежные средства переданы от покупателя продавцу, претензий нет.

Подписываться в оформленном документе обязаны обе стороны.

Заверять оформленный документ не требуется.

*Важно: передаточный акт оформляется в 2-х экземплярах. Оба они имеют одинаковую юридическую силу.*

## Возможные сложности при подписании акта приема-передачи квартиры

Часто у сторон во время подписания акта приема-передачи недвижимости возникают некоторые проблемы.

К примеру, если:

1. Дольщик подписал акт приема-передачи недвижимости, но не провел процесс приемки ее заранее. Из-за этого в дальнейшем восстановить справедливость, получить компенсацию от владельца недвижимости не получится. По закону принять можно только ту недвижимость, которая соответствует по качеству договору о долевом соглашении.
2. Сделка или даже ипотека была оформлена не в соответствии с действующими законодательными актами, то в будущем такая сделка просто может быть признана недействительной, а право собственности покупателя аннулировано.
3. Застройщик в срок не устранил все дефекты, найденные покупателем, то на него может быть возложена некоторая ответственность.

К примеру, застройщику придется:

* изменить стоимость покупаемого жилья на ту сумму, которую требуется покупателю потратить на ремонт нового жилья;
* возместить все коммунальные и иные расходы покупателя. Возместить их потребуется в том случае, если застройщик не устранил все дефекты в точно указанный срок, квартира выглядит «не убранной».

Подытожим: оформить акт приема-передачи недвижимости невероятно просто. Главное заранее изучить все законодательные акты, составить документ в точном соответствии с изученными нормативными актами. Тогда проблем с приобретением недвижимости у покупателя не возникнет.