

Возникает ли обременение на объект недвижимости?

Автор: Гаврин О.С.

13.05.2020 09:59 - Обновлено 13.05.2020 10:14

Возникает ли обременение на объект недвижимости, если расчет по сделке купли-продажи этого объекта производится через банковскую ячейку?

Распространенным способом передачи денег при купле-продаже недвижимости является расчет наличными с помощью аренды банковской ячейки. Суть данного способа произведения расчета состоит в том, что продавец должен документально подтвердить банку факт продажи квартиры покупателю, тогда продавец получает возможность забрать деньги из банковской ячейки. Пропуском для доступа к ячейке продавцу служит [договор купли-продажи квартиры](#), прошедший государственную регистрацию в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Необходимо отметить, что на момент государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю, расчет между сторонами в полном объеме не произведен.

В связи с вышеизложенным, к договору купли-продажи недвижимости с условием отсрочки платежа (учитывая, что расчеты будут произведены между сторонами путем использования банковской ячейки, то есть после перехода права собственности), если иное не установлено договором купли-продажи недвижимости, применяются нормы статей 488, 489 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее-ГК РФ).

Таким образом, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара (пункт 5 статьи 488 ГК РФ).

Однако, отсрочка платежа не всегда влечет залог в силу закона в отношении продавца, так как стороны могут предусмотреть в договоре условие, по которому до полной оплаты продавцу, недвижимость не будет находиться у него в залоге.