

# Как оформить продажу неотделимых улучшений при купле-продаже квартиры?

Неотделимыми являются улучшения, которые нельзя отделить без вреда для имущества. Продажа неотделимых улучшений может быть оформлена путем указания на это в договоре купли-продажи квартиры, а также путем составления договора купли-продажи неотделимых улучшений, дополнительного соглашения к договору купли-продажи квартиры, расписки или обязательства.

## Понятие неотделимых улучшений

По общему правилу неотделимыми являются такие улучшения, которые нельзя отделить без вреда для имущества, то есть если неотделимые улучшения демонтировать, то квартира будет повреждена.

К неотделимым улучшениям можно отнести, например, установку (оборудование) душевой кабины вместо ванны, теплого пола, окон из ПВХ, систем кондиционирования, замену электропроводки или водопровода и пр.

При демонтаже неотделимых улучшений могут остаться, в частности, следы от креплений, повреждения стен, пола и потолочного покрытия, отверстия в местах прокладки воздуховодов, посадочных мест внешних и внутренних частей системы кондиционирования (при демонтаже сплит-системы).

Оформить продажу неотделимых улучшений можно разными способами. Рассмотрим возможные варианты ниже.

## Заключение договора купли-продажи квартиры с неотделимыми улучшениями

При продаже квартиры стоимость неотделимых улучшений может быть включена в общую цену квартиры по договору купли-продажи (ст. 421 ГК РФ).

Такой договор должен содержать данные продаваемой квартиры (адрес, кадастровый номер, площадь) и описание неотделимых улучшений, цену квартиры с неотделимыми улучшениями, а также перечень лиц, сохраняющих право пользования квартирой после продажи (при наличии таковых) (п. 1 ст. 432, ст. 554, п. 1 ст. 555, п. 1 ст. 558 ГК РФ).

Иногда на практике по соглашению между продавцом и покупателем стоимость неотделимых улучшений не включается в цену квартиры по договору купли-продажи, а оформляется отдельным документом, например договором купли-продажи неотделимых улучшений (ст. 421 ГК РФ).

Однако следует учесть, что правомерность оформления продажи неотделимых улучшений отдельным договором вызывает сомнения и может повлечь для гражданина негативные последствия, в частности доначисление НДФЛ, взыскание штрафа за неуплату или неполную уплату налога и даже признание сделки недействительной (п. 1 ст. 133, п. п. 1, 2 ст. 166, п. 1 ст. 168 ГК РФ; п. 1 ст. 45, п. 1 ст. 48, п. п. 1, 3 ст. 122, п. 1 ст. 209, п. 1 ст. 210 НК РФ).

## Заключение дополнительного соглашения к договору купли-продажи квартиры

В данном случае стоимость неотделимых улучшений не включается в цену квартиры по договору купли-продажи, а отражается в отдельном соглашении к договору.

Такое соглашение должно содержать (ст. 421, п. 1 ст. 450, п. 1

ст. 453 ГК РФ):

данные продавца и покупателя (Ф.И.О., дата рождения, адрес, паспортные данные);

указание на то, что стороны договора купли-продажи квартиры пришли к соглашению об изменении его условий;

стоимость неотделимых улучшений;

порядок оплаты.

Дополнительное соглашение к договору купли-продажи квартиры составляется в письменной форме путем составления одного документа и подписывается сторонами договора (п. п. 2, 4 ст. 434, п. 1 ст. 452, ст. 550 ГК РФ).

Такое соглашение не требует государственной регистрации (ст. 164, п. 1 ст. 452, п. 3 ст. 453, п. 2 ст. 558 ГК РФ; ч. 8 ст. 2 Закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ).

Иные способы оформления продажи неотделимых улучшений

Продажа неотделимых улучшений при купле-продаже квартиры также может быть оформлена путем составления и подписания продавцом одного из следующих документов (ст. ст. 408, 421, п. 1 ст. 424, п. 1 ст. 434 ГК РФ):

расписки, подтверждающей факт передачи и получения денежных средств за неотделимые улучшения.

По общему правилу в расписке указываются данные продавца и покупателя (Ф.И.О., дата рождения, адрес, паспортные данные), сумма передаваемых денежных средств (цифрами и прописью), цель их уплаты (оплата неотделимых улучшений продаваемой квартиры), данные договора купли-продажи квартиры, место и дата составления расписки. Также в расписке можно описать неотделимые улучшения.

Во избежание риска оспаривания подписи продавца на расписке со стороны заинтересованных лиц ее рекомендуется составить путем собственноручного написания всего текста получателем денежных средств;

обязательства, содержащего указание на то, что продавец обязуется выплатить денежные средства в определенной сумме в случае расторжения договора купли-продажи квартиры. В остальном содержание обязательства аналогично содержанию расписки.

Помощник прокурора района

Сердобинцева Е.В.