

ПОРЯДОК РАБОТЫ



Вы звоните нам или оставляете заявку на нашем сайте.

Мы направляем анкету со сведениями, необходимыми нам для подготовки документов, и список необходимых документов в зависимости от особенностей сделки.



Вы отправляете нам заполненную анкету и документы по электронной почте.

После бесплатного анализа документов мы подтверждаем достаточность комплекта документов для проверки и заключения сделки, направляем вам договор.



Закключаем договор (можно дистанционно).

Мы проверяем застройщика, цедента, новостройку и направляем вам письменное заключение по результату проверки для принятия решения о покупке (для покупателей - при заказе данной услуги).



Юрист готовит договор уступки и иные документы для совершения сделки, при необходимости получает необходимые согласия на сделку или консультирует по порядку их получения (в зависимости от выбранного пакета услуг).

Юрист организует подписание сделки сторонами, при заказе выезда юриста на сделку юрист обеспечивает правильность оформления сделки, последовательность подписания документов, организует безопасные расчеты по сделке в банке. Опыт и знания юриста помогут избежать многих серьезных рисков, вызванных техническими ошибками при совершении сделки.



Мы подаем договор на регистрацию в Росреестр, получаем и передаем вам зарегистрированный договор уступки по ДДУ (при заказе данной услуги).

ПОЧЕМУ МЫ?



Работаем с 2010 года, за время работы мы накопили огромный опыт и приобрели деловые связи.



Богатое портфолио проведенных сделок с недвижимостью (прямых, ипотечных, альтернативных), а также выигранных споров в сфере долевого строительства (размещено на нашем сайте).



Более 100 отзывов клиентов в Интернете.



Гарантия результата

Мы уверены в качестве оказываемых услуг и достижении обозначенного результата, поэтому оплата наших услуг напрямую зависит от результата работы (гарантия закреплена в договоре).



Прозрачность в работе, строгое соблюдение сроков и своевременное информирование

Юрист сообщает вам о ходе работы по вашему делу. Также всем клиентам предоставляется доступ в личный кабинет на сайте, где можно узнать информацию об оказании услуг в режиме онлайн (что сделано, что запланировано, сроки завершения).



Современный сервис

Онлайн заказ услуг, нотариус без очереди, курьерская доставка документов, широкий выбор способов оплаты услуг и удобный график работы.



г. Москва, пер. 1-й Голутвинский, дом 3-5, стр. 1, 1 этаж



+7 (495) 223-48-91



+7 (985) 424-40-41



www.dvitex.ru



ДВИТЕКС®
юридическая фирма

ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ УСТУПКИ ТРЕБОВАНИЙ

по договору участия в долевом
строительстве

Участник долевого строительства вправе уступить права требования по договору участия в долевом строительстве другому лицу с момента регистрации договора до подписания передаточного акта.

Обратите внимание! Договором участия в долевом строительстве может быть запрещена или ограничена уступка права требования по нему. Как правило, в ДДУ содержится условие о получении согласия застройщика на уступку.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ

1 ПРОВЕРЬТЕ СОБЛЮЖДЕНИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ УСТУПКИ ПРАВ ПО ДДУ

Проверьте соблюдение условий для уступки прав по ДДУ

- + договор участия в долевом строительстве должен быть зарегистрирован
- + по данному договору не должен быть подписан передаточный акт
- + цена ДДУ полностью уплачена дольщиком застройщику (если она не уплачена, то уступка допускается только одновременно с переводом долга, для этого потребуются подписание соглашения о переводе долга с застройщиком)
- + в ДДУ не предусмотрен запрет уступки, а иные условия уступки, предусмотренные договором, можно выполнить.

2 ПОЛУЧИТЕ ПИСЬМЕННОЕ СОГЛАСИЕ ЗАСТРОЙЩИКА НА УСТУПКУ (ЕСЛИ ОНО ТРЕБУЕТСЯ СОГЛАСНО ДОГОВОРУ)

У каждого застройщика свой порядок выдачи такого согласия. Как правило, необходимо обратиться с соответствующим заявлением. В некоторых случаях застройщики выдают согласие за вознаграждение.

3 СОБЕРИТЕ ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ СДЕЛКИ

- + **нотариально удостоверенное согласие супруги (-а) всех сторон сделки** на заключение договора, если права требования по ДДУ являются совместной собственностью и/или приобретаются на праве общей совместной собственности, либо **брачный договор (соглашение о разделе имущества)**, если установлен иной режим имущества супругов.
- + разрешение органа опеки и попечительства на уступку законными представителями права требования по договору, если участником долевого строительства является несовершеннолетний (до 14 лет) или недееспособный, на уступку несовершеннолетним (с 14 лет) или ограниченным в дееспособности участником долевого строительства права требования по договору участия в долевом строительстве.
- + учредительные документы юридического лица - стороны сделки.
- + письменное согласие залогодержателя на уступку права требования (если права требования находятся в залоге).

4 ЗАКЛЮЧИТЕ ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДДУ

В зависимости от выбранного способа оплаты, как правило, при заключении договора уступки проводятся также предварительные действия по расчетам (например, деньги помещаются в банковскую ячейку или зачисляются по заявлению об открытии аккредитива на банковский счет).

5 ЗАРЕГИСТРИРУЙТЕ ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДДУ В РОСРЕЕСТРЕ

≈ 9 рабочих дней

Договор уступки права требования по ДДУ (за исключением договора уступки неустойки и штрафа) должен быть зарегистрирован, как и договор участия в долевом строительстве.

Госпошлина за регистрацию договора уступки по ДДУ - 350 рублей

НАЛОГИ

При возмездной уступке права требования по ДДУ (независимо от давности владения данными правами) у cedenta, уступившего право требование, возникает налогооблагаемый доход. В данном случае cedent-физическое лицо, являющееся налоговым резидентом РФ, при исчислении налога вправе уменьшить сумму дохода на сумму, уплаченную застройщику по ДДУ (оплаченную цену ДДУ). Также налоговый резидент РФ можете применить иные налоговые вычеты (социальные, имущественные и т.д.), если у него есть право на них.

Ставка НДФЛ:

13% для налоговых резидентов РФ

30% для налоговых нерезидентов РФ

Налоговый резидент РФ - это физическое лицо, которое находится фактически на территории РФ не менее **183 дней** в течение **12 следующих подряд месяцев**. Гражданство в этом случае не имеет значения. Статус резидента проверяют на 31 декабря года заключения договора уступки. Количество дней пребывания в РФ считается суммарно, а не подряд.

Cедент-физическое лицо должен заполнить декларацию и подать ее в налоговый орган не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения дохода (даже если в результате применения вычетов сумма налога будет равна нулю).

Срок уплаты налога - не позднее 15 июля года, следующего за годом получения дохода.

КОМПЛЕКСНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛКИ ПО УСТУПКЕ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ С ГАРАНТИЕЙ

Юридическая фирма "Двитекс" предлагает комплексное сопровождение сделки по уступке права требования по договору участия в долевом строительстве:

- + проверка застройщика, cedenta и юридической чистоты новостройки (для покупателей)
- + сбор необходимых документов, в том числе получение согласия застройщика на сделку
- + юридическое сопровождение при заключении сделки и осуществлении взаиморасчетов
- + регистрация договора уступки по ДДУ

Стоимость и иную информацию о данных услугах вы можете уточнить у наших специалистов по телефону **+7 (495) 223-48-91** или на нашем сайте www.dvitex.ru.

НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- реквизиты сторон сделки
- копии документов, на основании которых у cedenta возникли права требования (ДДУ или иной договор со всеми приложениями и дополнительными соглашениями, документы об оплате цены ДДУ (цены объекта недвижимости), соглашения об уступке, переводе долга, перемене стороны в обязательстве, если такие заключались)
- копия кредитного договора, **оригинал** справки из банка, подтверждающей полную выплату суммы кредита, процентов, иных сумм согласно кредитному договору (если Объект недвижимости приобретался за счет кредитных средств)
- оригиналы** справок о том, что cedent не состоит на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансере (при наличии)
- копии свидетельства о заключении брака, свидетельства о расторжении брака (при наличии)
- оригиналы брачного договора или соглашения о разделе** совместно нажитого имущества, или заверенная судом копия решения суда о разделе совместно нажитого имущества, **либо оригинал нотариально удостоверенного письменного согласия супруга (-и) cedenta и цессионария** на заключение договора уступки по ДДУ (в письменном согласии должны быть указаны точные данные договора и Объекта недвижимости), если Объект недвижимости приобретен в период брака (исключения: приобретение Объекта недвижимости по наследству или по безвозмездной сделке) или Объект недвижимости приобретается в совместную собственность)
- иные документы в зависимости от особенностей сделки с недвижимостью (список документов предоставляет юрист после анализа ситуации)
- нотариально удостоверенная** доверенность для представления интересов (по нашей форме)