



Эксперты Росреестра рассказали, как оформить сделку купли-продажи квартиры

Этот материал будет полезен тем, кто планирует продать или купить квартиру. Какие документы собрать, какую информацию проверить, какие юридические нюансы учесть – всё это поможет в успешном оформлении сделки.

Что делать, если вы продавец

Продажа квартиры начинается с подготовки пакета документов. Лучше этим заняться заранее, так как процедура займет определенное время.

Первым делом советуем воспользоваться сервисом [«Жизненные ситуации»](#) на сайте Росреестра, который предусматривает большое количество различных вариантов оформления недвижимого имущества. С помощью интерактивного анкетирования сервис вам подскажет, какой перечень документов необходим конкретно в вашей ситуации, и обозначит порядок действий.

Рекомендуем обратить внимание на следующие моменты:

- Если вы не можете присутствовать на сделке, вам заранее **необходимо оформить нотариальную доверенность** на продажу квартиры, а также на представление документов в Росреестр на государственную регистрацию.
- Если среди собственников продаваемой квартиры есть лица, находящиеся под опекой и попечительством (например, несовершеннолетние граждане, совершеннолетние недееспособные граждане, граждане, признанные ограниченно дееспособными), нужно запросить **разрешение органов опеки и попечительства** на заключение договора купли-продажи.
- Если в продаваемой квартире кто-то прописан, стоит заранее урегулировать с покупателем вопрос о сроках **снятия с регистрационного учета**. Это можно сделать на портале Госуслуг, или обратившись в МФЦ. После этого там же необходимо заказать выписку из домовой книги - она позволит потенциальному покупателю убедиться, что на жилплощади никто не прописан. Срок давности выписки должен быть не более 30 календарных дней.
- Если квартира была приобретена в браке, она является совместно нажитым имуществом. В этом случае требуется **нотариально удостоверенное согласие супруга** на продажу квартиры.

Что делать, если вы покупатель

Изначально необходимо убедиться, что продавец квартиры является её законным собственником. Для этого следует попросить продавца предоставить или самому получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Важно! Попросите продавца предоставить правоустанавливающий документ, подтверждающий основание приобретения (получения) квартиры в собственность (договор купли-продажи, по которому ранее квартира приобреталась, договор дарения, свидетельство о праве на наследство и т.д.). Это поможет вам дополнительно удостовериться, что продавец владеет квартирой на законных основаниях.

Кроме того, вы самостоятельно можете заказать или попросить продавца представить выписку из ЕГРН о переходе прав, которая позволит проследить историю всех операций с объектом недвижимости - как часто менялись собственники квартиры и какие сделки с ней совершались ранее.

Заказать и получить выписку можно с помощью [электронных сервисов](#) на сайте Росреестра, на [портале Госуслуг](#), а также на [сайте](#) подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

Стоит проверить, **есть ли у продавца задолженность по коммунальным платежам**, а также его семейный статус. В случае если на момент приобретения недвижимости продавец состоял в браке, требуйте согласие супруга (см. выше). При этом необходимо учитывать, что **непредставление согласия** супруга продавца на продажу квартиры **не будет являться основанием для отказа** в государственной регистрации прав на эту квартиру, вопрос о наличии или отсутствии такого согласия государственным регистратором прав не выясняется. Однако, если такое согласие не будет представлено на государственную регистрацию прав вместе с договором купли-продажи, в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) **будет внесена отметка**, что сделка совершена без необходимого в силу закона согласия супруга. **Исключение из ЕГРН такой отметки законодательством не предусмотрено.**

Проверьте информацию, кто зарегистрирован в квартире. Справку об отсутствии задолженности по платежам услуг ЖКХ по форме ЕИРЦ-22 можно заказать в МФЦ, ТСЖ, в Управляющей компании или на портале Госуслуг. Если для вас это важно, настаивайте, чтобы жильцы были выписаны до совершения сделки. Это избавит вас от непредвиденных ситуаций и возможных конфликтов, в том числе от обращения в суд.

Также важно проверить, **была ли в квартире перепланировка**. Для этого запросите у продавца технический паспорт. Важно, чтобы все изменения в квартире были узаконены. В обратном случае после покупки квартиры вам придется это делать самостоятельно.

В случае если квартира приобретается с использованием кредитных средств, для оформления договора купли-продажи вам понадобится кредитный договор.

Кроме того, для составления договора купли-продажи (а также для представления (предъявления) на государственную регистрацию) потребуются в том числе следующие документы:

- документы, удостоверяющие личность сторон договора купли-продажи (их представителей);
- свидетельство о рождении ребенка, если среди собственников – несовершеннолетний

Важно! В случаях, установленных законом, договор купли-продажи квартиры требует обязательного нотариального удостоверения (например, если ее продавцом (одним из продавцов) является малолетний (не достигший 14 лет) гражданин, недееспособный гражданин, гражданин, находящийся под опекой; если супруги, приобретая в долевую собственность квартиру, заключают договор купли-продажи, содержащий элементы брачного договора).

Куда обращаться для осуществления регистрационных действий

Регистрация перехода прав и прав собственности осуществляется в соответствии с федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Документы на регистрацию права собственности можно подать:

- в бумажном виде при личном визите в МФЦ или офиса Федеральной кадастровой палаты Росреестра;
- в электронном виде (если у вас есть усиленная квалифицированная электронная подпись) через личный кабинет на официальном [сайте](#) Росреестра;
- дистанционно, заказав выездное обслуживание через сайт Федеральной кадастровой палаты Росреестра ([«Выездное обслуживание»](#));
- через нотариуса по личной инициативе участников сделки купли-продажи или по [требованиям законодательства](#).

За государственную регистрацию права собственности на квартиру покупателем уплачивается государственная пошлина (для физических лиц – 2 тыс. руб.). При этом представление документа о ее уплате вместе с заявлением о государственной регистрации прав (и иными документами, необходимыми для регистрации) не требуется. Документ об уплате государственной пошлины можно представить по собственной инициативе.

Если квартира приобретается в кредит или в рассрочку, то регистрируется ипотека [в силу закона](#) с одновременной регистрацией права собственности на квартиру. Для этого покупателем (залогодателем) или лицом, в пользу которого будет зарегистрирована ипотека (залогодержателем, например, продавцом, представителем банка и т.д.) предоставляется заявление о регистрации ипотеки в силу закона. Госпошлина за регистрацию ипотеки не взимается.

Важно! В настоящее время в 75 регионах России Росреестр совместно с кредитными организациями реализует проект «Электронная ипотека за 1 день». В рамках проекта граждане могут оформить ипотеку за сутки, при этом документы на регистрацию в Росреестр банк подаёт самостоятельно в рамках электронного взаимодействия.

После завершения регистрационных действий покупатель получает в том числе выписку из ЕГРН, где содержится информация о его зарегистрированном праве собственности на квартиру.