

На вопросы отвечают эксперты Росреестра Хакасии

Вопрос:Хочу продать квартиру, с чего начать?

Ответ: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.

Вопрос:Хотим с мужем купить квартиру, с чего начать?

Ответ:С поиска объекта. Если вы определились с квартирой, 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).

Вопрос: Куда обращаться для регистрации права собственности на квартиру?

Ответ: 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 офисы 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, 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 Хакасии 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.

Пресс-служба Росреестра РХ