

КАК КУПИТЬ "ЧИСТУЮ" КВАРТИРУ, ЗАКОННО ПЕРЕПЛАНИРОВАТЬ ЖИЛЬЕ? РОСРЕЕСТР ОТВЕЧАЕТ НА ВОПРОСЫ.

- Хотим приобрести квартиру. На что стоит обратить внимание? Как не нарваться на мошенников?

- Перед покупкой любого вида недвижимости необходимо внимательно изучить ее историю, чтобы исключить вероятность возникновения случаев мошенничества. Сделать это можно с помощью выписки о переходе прав на объект недвижимости из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Данный документ содержит всю необходимую информацию о характеристиках объекта недвижимости (кадастровый номер, вид объекта недвижимости, адрес), а также сведения обо всех собственниках недвижимого имущества с момента государственной регистрации права на этот объект, о зарегистрированных за это время переходах права, о датах возникновения и прекращения права собственности. Говоря другими словами, благодаря выписке о переходе прав на объект недвижимости из ЕГРН, можно узнать обо всех сделках с недвижимостью; наличие и количество совладельцев.

Важна дата регистрации прав собственности на недвижимость. Зная дату, можно исключить сроки исковой давности, в которые может быть подан иск в суд, и оспорена сделка.

- Недавно приобрели квартиру. Задумались о ремонте и поняли, что без перепланировки не обойтись. Подскажите, как правильно ее сделать, и на что обратить внимание?

- Перепланировка жилого помещения предусматривает изменение его конфигурации, и проводится по согласованию с администрацией города или поселения, в которых расположен объект перепланировки. Согласование потребуется при демонтаже или возведении межкомнатных перегородок, пробивке проемов и арок в несущих стенах или изменение их расположения, пристройка дополнительных помещений, создание балкона или лоджии, либо их трансформация в жилую площадь квартиры.

Для проведения перепланировки жилого помещения собственнику необходимо предоставить в орган, согласовывающий перепланировку или переустройство жилого помещения: заявление о переустройстве и (или) перепланировке, правоустанавливающие документы и проект перепланировки.

Завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. На основании акта оформляется технический план помещения. Далее акт и новый технический план нужно предоставить в электронном виде или отнести документы в офис МФЦ.

- Мы с женой хотим уехать в отпуск на 2 месяца. Страшно оставлять квартиру без присмотра. Есть ли какая-то возможность обезопасить себя?

- Любой собственник вправе написать заявление и запретить проводить любые сделки с принадлежащей ему недвижимостью без личного участия.

Такое заявление можно подать в любом офисе МФЦ. Также можно направить заявление в электронном виде, заверив электронно-цифровой подписью через сайт www.rosreestr.ru. Запись о наличии такого заявления будет внесена в Единый государственный реестр недвижимости и будет учтена при проверке юридической чистоты недвижимости перед

регистрацией любой сделки. Услуга абсолютно бесплатна для заявителей и госпошлина за нее не взимается. Такие сведения вносятся в ЕГРН в течение 5 рабочих дней со дня подачи документов. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим лицом.

- Не так давно умерла моя тетя. Кроме нас, родственников у нее никого нет. Я обратилась к нотариусу, а нотариус отправляет меня за выписками из реестра недвижимости на квартиру и дом. Правомерно ли это? И с какого времени я буду считаться правообладателем данной недвижимости?

- Для совершения нотариального действия нотариусы не вправе требовать представления сведений, содержащиеся в ЕГРН, от обратившихся за совершением данного нотариального действия. Для совершения данного нотариального действия нотариус, в течение трех рабочих дней со дня обращения гражданина, его представителя или представителя юридического лица, запрашивает и получает в установленные Законом сроки в органе регистрации прав сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Наследник, принявший наследство, независимо от времени и способа его принятия считается собственником наследственного имущества, носителем имущественных прав и обязанностей со дня открытия наследства вне зависимости от факта государственной регистрации прав на наследственное имущество.

- Имею 1/3 квартиры, в которой я не проживаю. Срочно понадобились деньги. Как правильно мне продать свою долю?

- При продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сосособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю. Продавец должен указать цену и другие условия, на которых доля продается. К заявлению о государственной регистрации прав можно приложить документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли. Также необходимо согласие органов опеки и попечительства при совершении сделки по распоряжению долей несовершеннолетних. При этом все сделки по отчуждению долей в недвижимом имуществе подлежат нотариальному удостоверению.

При удостоверении сделки с долей квартиры нотариус будет проверять, что продавец предоставил возможность соседям по квартире воспользоваться преимущественным правом покупки, и только при их отказе доля продается третьим лицам. Живущие в квартире люди должны быть уведомлены о продаже и иметь возможность купить долю по цене не выше той, чем назначена для посторонних.

Если участники не приобретают продаваемую долю в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Если участники в письменной форме откажутся от преимущественного права покупки, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанного срока.

- У несовершеннолетнего ребенка есть доля в квартире мамы, то есть бабушки ребенка. Один из владельцев доли в данной квартире решил продать свою часть. Мы хотим купить эту долю. Как можно это сделать?

- У ребенка - совладельца квартиры - есть преимущественное право на выкуп продаваемой доли. Несовершеннолетний может участвовать в сделке, но от его лица действует законный представитель, например, родитель. Он также имеет преимущественное право на покупку доли, но купить должен по цене не выше, чем если бы продажа производилась третьему лицу.

- Задумалась об оформлении дарственной на квартиру на свою единственную дочь. Подскажите, пожалуйста, как узнать какие документы будут нужны и какую госпошину нужно заплатить?

- При совершении любых операций с недвижимостью, например таких, как купля-продажа, дарение, наследование и так далее, зачастую возникает вопрос: какие документы необходимо подготовить? На сайте Росреестра (www.rosreestr.ru) разработан сервис "Жизненные ситуации", который позволяет в удобной и наглядной форме получить сведения о порядке действий при осуществлении разных видов сделок с недвижимостью и (или) кадастрового учета. Заявитель самостоятельно может выяснить, какие документы нужны в каждой конкретной ситуации или же оценить полноту уже имеющегося на руках пакета документов.

После заполнения необходимой формы, список требуемых документов появится на экране вместе с максимальным сроком получения услуги и информацией о размере оплаты государственной пошлины. Список можно будет распечатать, либо сохранить. Также с этой страницы заявитель сможет перейти в раздел "электронные услуги", который предоставит возможности для осуществления дальнейших действий, в том числе и для подачи документов.

Данный сервис доступен как для физических, так и для юридических лиц и воспользоваться им можно бесплатно.

