****

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Новосибирской области**

# Полезные советы при приобретении недвижимости.

Перед приобретением недвижимости необходимо проверить документы, на основании которых возникло право собственности продавца. У собственника стоит попросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости. В ней отражается информация об объекте недвижимости, а также о собственнике (на основании чего возникло право собственности, наличие арестов и запретов, имеются ли обременения, например ипотека, аренда). Следует знать, что государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством наличия зарегистрированного права.

Для продажи недвижимого имущества его собственник может оформить доверенность, которая обязательно должна быть нотариально удостоверена. Совершая сделку по доверенности, покупателям следует ознакомиться с полномочиями обладателя этого документа. Все юридически значимые действия должны быть прописаны в доверенности: право подписания договора купли-продажи, получение денежных средств, передача объекта недвижимости, предоставление документов и заявлений в орган регистрации прав. В доверенности может быть указан диапазон цен, за рамки которых представитель не имеет права выходить. Важно проверить срок действия доверенности. Если дата выдачи документа не указана, то документ считается недействительным. В случае смерти доверителя доверенность аннулируется. Проверить подлинность доверенности можно на сайте Федеральной нотариальной палаты.

Следует также спросить у собственника документы БТИ на объект, отражающие технические характеристики жилья (кадастровый паспорт, поэтажный план, экспликация). Они необходимы, чтобы проверить - соответствует ли качество объекта документам: существуют ли в ней несогласованные в законном порядке перепланировка, переустройство или реконструкция. Так, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации переустройство (перепланировка) квартиры или реконструкция жилого дома требуют согласования с органом местного самоуправления. Незаконным считается любое переоборудование квартиры или реконструкция жилого дома, на которое не получено разрешение соответствующих органов.

Узнать о правах третьих лиц можно из расширенной выписки из домовой книги. Она позволит проверить, кто зарегистрирован по месту жительства и сохраняют ли эти люди в соответствии с законом право проживания в квартире при ее продаже.

Кроме того, необходимо обратить внимание на права супругов продавца: если продавец состоит в браке или же объект был приобретен в браке, то для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга, в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации.

При покупке жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) также стоит обратить внимание на следующее: право собственности должно быть оформлено не только на дом, но и на земельный участок, на котором он расположен, так как отчуждение жилого дома в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации осуществляется вместе с земельным участком.

При заключении договора купли-продажи необходимо внимательно ознакомиться с составленным договором. В документе должны быть указаны все существенные и дополнительные условия: сведения о продавце и покупателе, описание объекта недвижимости, правильность прописанной суммы (указывается цифрами и прописью), порядок расчета с продавцом, перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением. Договор подписывается обеими сторонами - продавцом и покупателем.

Договор купли-продажи может быть составлен в простой письменной форме, или нотариальной. Данный выбор зависит от предпочтения сторон, но существует ряд случаев, когда участие нотариуса необходимо: например, при продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество или продажа объекта недвижимости несовершеннолетнего или ограниченно дееспособного гражданина.

Необходимо помнить о составлении не только договора, но и передаточного акта, а также о предоставлении документов на регистрацию своих прав любым удобным для сторон сделки способом: лично через офисы МФЦ, через нотариуса, по почте или с помощью электронных сервисов Росреестра на официальном сайте ведомства <https://rosreestr.ru/site/>. Перечень документов можно сформировать самостоятельно, воспользовавшись новым сервисом Росреестра «Регистрация просто»  [https://регистрацияпросто.рф](https://регистрацияпросто.рф/).

Право собственности покупателя на недвижимость возникает только после государственной регистрации в органе регистрации прав - Росреестре.

***Материал подготовлен Тогучинским отделом Управления Росреестра***

***по Новосибирской области***