

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Шесть правил безопасности, или Как успешно совершить сделку с недвижимостью**

**Хотя бы раз в жизни человек покупает квартиру, дом или земельный участок. Чтобы сделка с недвижимостью прошла быстро, без проблем и негативных последствий, нужно учесть ряд важных моментов.**

1. Перед покупкой нужно проверить сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав на выбранный объект недвижимости и другие сведения, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

В выписке содержатся актуальные сведения о характеристиках объекта и зарегистрированных правах, ограничениях и обременениях прав. Без выписки существует риск купить объект с арестом или вовсе прекративший существование, а также заключить договор с лицом, не являющимся собственником объекта, став жертвой мошенничества.

Кроме того, в выписке может содержаться информация о невозможности осуществления регистрации прав без личного участия правообладателя. Такая отметка вносится в реестр недвижимости по заявлению собственника недвижимого имущества или его законного представителя.

При наличии этой отметки документы, представленные на регистрацию другим человеком, возвращаются без рассмотрения. Кроме случая, когда заявление представлено нотариусом на основании нотариально удостоверенной сделки, которая совершена лично правообладателем.

2. В договоре должны быть указаны все существенные условия. Прежде всего, это условия о предмете договора, а также условия, которые являются обязательными с точки зрения законодательства для каждого вида договора, в зависимости от ситуации.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

3. Законодательством РФ предусмотрена нотариальная форма некоторых сделок. Это условие нужно обязательно соблюсти.

Обязательному нотариальному удостоверению подлежат соглашение о разделе общего имущества супругов, сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, и сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, а также сделки по отчуждению долей или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимость.

Не подлежат нотариальному удостоверению:

- сделки при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;

- сделки, связанные с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд;

- сделки по отчуждению долей на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;

- договоры об ипотеке долей на недвижимость, заключаемые с кредитными организациями;

- сделки по отчуждению долей, заключаемые в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

4. Если стороны сделки решили подать документы в электронном виде, то стоит помнить, что электронная регистрация может быть осуществлена только при наличии в реестре недвижимости записи о возможности такой регистрации.

Эта запись вносится по заявлению правообладателя объекта недвижимости (его законного представителя либо представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности).

***К сведению.*** *Заявление в форме бумажного документа подается лично в любом офисе МФЦ.*

Если такой записи нет, документы, представленные в электронном виде, будут возвращены без рассмотрения.

Без записи документы в электронном виде могут подать органы государственной власти или местного самоуправления, нотариусы (если сделка совершена лично правообладателем), стороны сделки с помощью электронных сервисов взаимодействия между кредитными организациями и Росреестром.

5. При передаче имущества в долевую собственность площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников, не должна быть менее 6 кв. метров общей площади жилого помещения на каждого сособственника.

Это правило не применяется при возникновении права общей долевой собственности в силу закона, например, в порядке наследования, приватизации жилых помещений. Исключение также составляют случаи оформления жилого помещения в общую долевую собственность получателя материнского капитала, его супруга и детей, приобретенного с использованием средств этого капитала.

6. Перед покупкой земельного участка нужно проверить вид разрешенного использования земель, на которых он находится. Эту характеристику не всегда можно изменить.

Информация о территориальной зоне, в которой он расположен, и виде его разрешенного использования содержится в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Если в ЕГРН нет этих сведений и нет никакой информации об участке, выбранным считается вид разрешенного использования, указанный в правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе на земельный участок, выданном до 31 января 1998 года.

Если этих сведений нет в документах, нужно обратиться в органы местного самоуправления по месту нахождения участка.

Для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом установлены определенные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, а также параметры строительства и реконструкции объектов.

Исходя из этой информации понятно, можно изменить вид разрешенного использования участка на другой или нет. Если можно, покупаем участок, оформляем его в собственность и меняем вид.

Как это сделать?

Шаг 1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются предельные размеры земельных участков. Необходимо проверить, соответствует ли площадь участка предельным размерам, установленным для определенного вида разрешенного использования.

 Шаг 2. Выбрать вид разрешенного использования участка для замены из основных видов, установленных градостроительным регламентом.

***К сведению.*** *Информация о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости не вносится.*

Шаг 3. Обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете в Росреестр. Формулировка вида должна быть указана в строгом соответствии с установленной градостроительным регламентом.

***Важно!*** *С заявлением вправе обратиться только правообладатель земельного участка.*

На землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение об изменении разрешенного использования на другой вид принимаются в соответствии с федеральными законами. С этим вопросом нужно обратиться в местную администрацию.



Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216, 0219)

614990, г. Пермь, ул. Ленина, д. 66/2

press@r59.rosreestr.ru

[**http://rosreestr.gov.ru/**](http://rosreestr.gov.ru/)

|  |  |
| --- | --- |
|  **ВКонтакте**:  https://vk.com/public49884202 |  **Телеграм**:  https://t.me/rosreestr\_59 |

****