**Советы тем, кто покупает недвижимость**

Специально для портала «Уфатайм» заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Республике Башкортостан Эльза Байтерякова рассказала какие документы собрать и какую информацию проверить при продаже и покупке квартиры или жилого дома.

1. Убедитесь, что продавец является законным собственником объекта недвижимости. Для этого нужно получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Также можно заказать выписку из ЕГРН о переходе прав, которая позволит понять, как часто менялись собственники квартиры и какие сделки с ней совершались. Получить выписку можно в Личном кабинете на сайте Росреестра, на сайте Федеральной кадастровой палаты и на портале Госуслуг, либо же – обратившись в ближайший офис МФЦ. Если в выписке отражено, что недвижимость часто меняла владельцев – это повод задуматься, так как причиной частых перепродаж может являться не проблемы с документами, а бытовые неудобства – неприятные соседи, плохая питьевая вода, отсутствие дорог и иной инфраструктуры и т.д.
2. Дополнительно попросите у продавца оригинал правоустанавливающего документа, подтверждающего основание приобретения или получения квартиры в собственность: договор купли-продажи, договор дарения, свидетельство о праве на наследство и т.д. В случае если сделка производится по доверенности, проверить ее подлинность можно на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты.
3. Уточните семейный статус продавца. Если на момент приобретения недвижимости он состоял в браке, требуйте согласие супруга на продажу квартиры. Если оно не будет представлено на государственную регистрацию прав вместе с договором купли-продажи, то в ЕГРН внесут отметку, что сделка совершена без необходимого в силу закона согласия супруга.
4. Проверьте, кто зарегистрирован в квартире. Настаивайте, чтобы жильцы были выписаны до совершения сделки. Это избавит вас от возможных конфликтов.
5. Узнайте, нет ли у продавца долга по коммунальным платежам.
6. Проверьте, была ли в квартире перепланировка. Для этого нужно запросить у продавца технический паспорт или план. Все изменения в квартире должны быть узаконены, иначе после ее покупки это придется делать вам.
7. Имейте в виду, что обязательная нотариальная форма требуется для следующих сделок с недвижимостью: по отчуждению долей в праве общей собственности в том числе по ипотеке (даже если все доли отчуждаются одновременно одной сделкой); если собственником либо участником общей собственности продаваемого недвижимого имущества является несовершеннолетний или ограниченно недееспособный гражданин; с объектом недвижимости, если заявление и документы на регистрацию этой сделки представляются почтовым отправлением.
8. Дети в возрасте от 14 до 18 лет могут совершать сделки с недвижимостью, но только при наличии письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителей. Если сделка была совершена без согласия законных представителей ребенка, она может быть признана судом недействительной. Лица, не достигшие 14-летнего возраста (малолетние) в сделках не участвуют, их интересы представляют родители, усыновители или опекуны. При этом, как в первом, так и во втором случае, законные представители должны предварительно заручиться разрешением органа опеки и попечительства.
9. Для того чтобы быть уверенным в качестве покупаемого жилья, рекомендуем заранее заказать оценку строительно-технического эксперта ли застраховать сделку. Эксперты помогут вскрыть те недостатки, которые незаметны непрофессионалам. В текущем году на консультации к сотрудникам Управления обращались жители республики, столкнувшиеся с тем, что в стенах их жилых домов при ремонтных работах была обнаружена плесень, соседство с которой подвергает жизнь и здоровье человека большой опасности. В данном случае доказать, что плесень образовалась до момента покупки – очень сложно и лучше заранее подстраховать себя еще до совершения сделки.
10. Сложности могут возникать и при расчетах. Мы советуем покупателям рассчитываться с продавцами после государственной регистрации права собственности, а если это невозможно, то вносить плату частями: часть суммы передавать при подаче документов на государственную регистрацию, окончательный же расчет производить только после того, как покупатель станет собственником квартиры или дома. Тогда в договоре купли-продажи должно быть указано, что расчет будет производиться после регистрации перехода права на объект. Но в таком случае возникает обременение (ипотека) в пользу продавца. Запись о ней вносится в ЕГРН. После того как стороны рассчитаются, им нужно будет обратиться в Росреестр чтобы погасить запись об ипотеке с приложением расписки о том, что обязательства покупателя выполнены. Это потребует больших временных затрат, но защитит интересы покупателя.
11. Немного о налогах при сделках с недвижимостью. Налог не придется платить, если вы продали недвижимость, которой владеете не менее 5 лет, а в некоторых случаях – не менее 3 лет. Сейчас многие во избежание начисления налога ждут 5 лет, хотя это не всегда нужно. Так, если квартира подарена, перешла по наследству, приватизирована или на дату продажи является единственным жильем, то трехлетнего срока владения будет достаточно, чтобы налог не платить.