****

**Продажа квартиры. Какие документы нужны?**

Продажа квартиры – серьезная сделка, к которой необходимо подготовиться, чтобы избежать негативных последствий для ее участников.

По общему правилу права на объект недвижимости при совершении с ним сделки должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре прав. Однако, есть исключения, например, право продавца возникло на основании свидетельства о праве на наследство либо право считается ранее возникшим (например, договор о приобретении квартиры в собственность заключен до 31.01.1998). В указанных случаях право продавца может быть зарегистрировано одновременно с переходом права к покупателю.

Для государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю при личном обращении необходимо представить:

- документ, удостоверяющий личность, а представителю физического лица - также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия;

- заявление на регистрацию перехода права собственности продавца и регистрацию права собственности покупателя;

- договор купли-продажи квартиры.

Договор купли-продажи может быть совершен в простой письменной форме, за исключением случаев, когда требуется обязательная нотариальная форма. Так, например, нотариального удостоверения требуют сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

В случае, когда права продавца не зарегистрированы, на государственную регистрацию прав дополнительно необходимо представить правоустанавливающий документ на квартиру.

В соответствии с п.3 ст. 35 Семейного кодекса РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов необходимо согласие другого супруга. В случае, если такое согласие не представлено на государственную регистрацию перехода права, орган регистрации обязан сделать в Едином государственном реестре недвижимости отметку об отсутствии необходимого в силу закона согласия третьего лица, которая будет свидетельствовать об оспоримости сделки.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай