**Документы, являющиеся основанием для заключения сделок с недвижимостью**

При покупке недвижимости важно знать на каком основании приобретается недвижимое имущество. У каждого вида таких сделок имеются свои юридические последствия, которые необходимо знать и помнить при заключении договоров. Эти сведения указаны в правоустанавливающих документах:

1. Договор купли-продажи

Показывает, что владелец недвижимости ее купил. В случае квартиры или иного жилого помещения они могут быть совместно нажитыми в браке или для их покупки использовался материнский капитал. Тогда требуется согласие супруга или разрешение органов опеки.

2. Договор участия в долевом строительстве

Заключается, если предыдущий собственник покупал недвижимость у застройщика. Если ее еще не сдали, то с новым покупателем подписывается договор уступки права требования. Если достроен ‒ оформляется договор купли-продажи. При этом возникают нюансы по исчислению срока продажи без налога, оформлению вычета, предусмотренные гражданским законодательством, а также по особым правам дольщиков, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. Договор дарения

Подаренная недвижимость не является совместно нажитой. Ее можно продать без согласия супруга. В особенных случаях, предусмотренных гражданским и семейным законодательством Российской Федерации, дарение отменяется.

4. Свидетельство о праве на наследство

Означает, что владелец получил квартиру по наследству ‒ по закону или завещанию. В обоих случаях в течение 3 лет, а иногда и позже, возможно оспаривание со стороны других наследников. Нужно учитывать эти риски. Но совместно нажитым такое жилье не считается.

5. Решение суда

Право собственности по решению суда может быть признано в разных ситуациях. Например, муж продал квартиру без согласия жены или детям не выделены доли в новом жилье.

6. Справка жилищно-строительного или другого кооператива о полной оплате пая

Если владелец был членом жилищно-строительного или другого кооператива, то право собственности на недвижимость у него появилось после полной оплаты пая.

7. Документ о приватизации

Это передача недвижимости из муниципальной в частную собственность. Недвижимость приобретается в общую долевую собственность, в договоре указаны доли каждого участника.

8. Соглашение о разделе имущества

Составляется в письменном виде, заверяется у нотариуса. Также при разделе жилого помещения основанием может являться брачный договор, причем даже без расторжения брака.

Помощник прокурора

Стародубского района

юрист 3 класса М.Р. Ашуров

30.11.2022