

## Порядок оформления недвижимости в собственность в Самаре и Самарской области. С чего начать?

Задайте свой вопрос прямо сейчас по телефону

Юрист: 8(846) 990-91-53

Начиная оформлять в собственность недвижимое имущество, для начала следует разобраться, что именно вы желаете оформить. С точки зрения закона к недвижимости относятся самые разные вещи — от участков до морских или речных судов и космических станций, поэтому на практике **оформлением недвижимости в Самаре** считаются:

- регистрация перехода права на землю в результате совершения сделок с ней;
- регистрация приобретения здания целиком или его части (квартиры, комнаты, нежилого помещения и т. д.);
- регистрация вновь созданного строения.

Каждый из вариантов имеет свои особенности.

Также необходимо убедиться, что с интересующим вас объектом не связаны какие-либо проблемы: не находится ли он под арестом, получено ли разрешение других собственников (если собственность совместная), зарегистрирован ли он (если, к примеру, приобретается строение) и принадлежит ли вообще продавцу (к сожалению, при сделках с жильем мошенничество весьма распространено).

### **Оформление недвижимости в собственность. Документы на землю**

Для сделок с землей характерно то, что участок можно только приобрести — ведь создание земли невозможно. Следовательно, такой документ, как акт ввода в эксплуатацию, владельцу не потребуется.

Для **оформления недвижимости** в виде земельного участка потребуются следующие документы:

1. Заявление о регистрации.
2. Квитанция об уплате пошлины.
3. Документ, на основании которого происходит оформление. Таким документом может быть договор (дарения, купли-продажи, мены и т. п.), судебное решение, документация по наследству и т. п.
4. Кадастровые документы план или выписка из ЕГРН, относящиеся к участку. Если их нет, то необходимо предварительно провести межевание и поставить землю на учет в кадастровой палате.

Однако это минимальный пакет, с которым процедура регистрации точно будет начата, — возможно, потребуются и дополнительные бумаги.

## **Документы для оформления строений, завершенного и незавершенного строительства**

**Оформление недвижимости** в Самаре в виде гаражей, дач или иных строений требует несколько иного рода документации.

В том случае, если здание дом новое, покупателю потребуется взять у продавца разрешение на строительство и акт ввода в эксплуатацию, хотя в ряде случаев без них можно обойтись. В частности, не требуется разрешения на строительство гаражей и других вспомогательных строений на участке, принадлежащем собственнику. Однако и продаваться в этом случае они могут только вместе с участком или основной постройкой.

Кроме того, для жилого объекта потребуется справка о лицах, прописанных в нем. **Оформление недвижимости** возможно и в том случае, если там прописан кто-то из членов семьи продавца, но тогда покупателю позднее придется потратить время на их выписку (возможно, даже через суд).

Наконец, для **оформления недвижимости в Самаре**, являющейся строением, потребуется еще и техническая документация на здание — ее необходимо получить в местном БТИ, а если ранее съемка не делалась — заказать.

Во всем остальном перечень документов на дом, дачу, коттедж, будет таким же, как и при регистрации земли.

### Регистрация здания — с землей и без?

Обычно земельный участок и расположенные на нем сооружения дом, коттедж, гараж, должны иметь общую судьбу: продаваться вместе, иметь одного владельца и т. п. Однако возможны случаи, когда строение и участок под ним имеют разных собственников, поэтому при **оформлении недвижимости** необходимо выяснить, произошел переход права собственности только на здание или еще и на участок под ним.

В случае если здание перешло к новому владельцу вместе с участком, оформление придется проводить как для строения, так и для земли под ним. Если же нет — оформляется только само здание, а на часть земли новый владелец приобретает право пользования.

### Оформление квартир

Для жилья в многоквартирных домах процедура **оформления недвижимости г. Самара** будет несколько проще: нет необходимости получать документы на участок. Однако для регистрации могут потребоваться выписка из домовой книги о прописанных там людях (или справка из УФМС), а также техпаспорт. Если предыдущий владелец не делал капитального ремонта или перепланировки, паспорт можно получить за несколько дней.

## Процедура оформления

Собрав все необходимые документы, новый владелец должен обратиться в местное отделение Росреестра (оно же «регпалата»). Там сотрудник-регистратор примет документы и выдаст расписку в получении. При необходимости он также даст указание, какие дополнительные бумаги нужно будет представить.

Заявление и документы на регистрацию можно подавать 3 способами:

1. Лично — это наиболее приемлемый, однако наиболее затратный по времени результат.
2. Через представителя (потребуется нотариальная доверенность на него).
3. По почте заказным письмом. Этот способ допустим, однако крайне не рекомендуется: без личного общения с регистратором о том, что чего-то не хватает, собственник узнает лишь из документа о приостановлении регистрации.

После того как все документы приняты, сотрудники Росреестра проводят проверку. Если все в порядке, то в ЕГРП вносится новая запись, а владельцу (или его представителю) остается только прийти за свидетельством. На этом процедура завершается.

Если требуются дополнительные документы, в Росреестре могут приостановить процедуру вплоть до их представления. Если же документация не отвечает требованиям закона, в регистрации попросту будет отказано.

***Агентство недвижимости "АНКОР",***

***Будьте бдительны и удачных вам сделок!***