

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

- зависит от конкретных обстоятельств: статуса собственника, истории приобретения жилья, наличия обременений и других факторов. Основной набор документов включает:

1. **Паспорт продавца.** Если продавец — иностранный гражданин, требуется документ, подтверждающий право на пребывание в России. Если продавцов несколько, паспорта нужны от всех.
2. **Документ, подтверждающий право собственности на квартиру.** Это может быть выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) или свидетельство о праве собственности (если оно было получено до 15 июля 2016 года). Выписка из ЕГРН актуальна и позволяет проверить наличие обременений.
3. **Правоустанавливающий документ.** Бумага, на основании которой продавец получил право собственности. Это может быть:
 - договор купли-продажи;
 - договор долевого участия в строительстве;
 - свидетельство о праве на наследство (если квартира получена в наследство);
 - договор дарения;
 - судебное решение в пользу собственника;
 - справка жилищно-строительного кооператива о полной оплате пая;
 - документ, подтверждающий приватизацию.
4. **Справка об отсутствии долгов по коммунальным услугам.** Документ можно получить в управляющей компании, МФЦ или на портале Госуслуг.
5. **Справка об отсутствии обременений.** Информация о наличии арестов, ипотеки или других ограничений содержится в выписке из ЕГРН. Если квартира ранее была в ипотеке, потребуются справка из банка о снятии обременения. Если на квартиру был наложен арест судебными приставами, нужна справка о его снятии.
6. **Согласие супруга/супруги.** Если квартира была приобретена в браке, необходимо нотариально заверенное согласие второго супруга на продажу. Исключение — наличие брачного договора, где определён порядок владения квартирой, или постановление суда/мировое соглашение о разделе имущества после развода.

7. **Выписка из домовой книги или справка по форме 9.** Документы содержат информацию о зарегистрированных в квартире лицах. Их можно получить в МФЦ или управляющей компании.
8. **Технический паспорт БТИ.** Документ подтверждает, что в квартире не проводилась незаконная перепланировка. Паспорту должно быть не более пяти лет.

Дополнительные документы могут потребоваться в особых случаях:

- **Если квартира находится в общей долевой собственности.** Потребуется письменное согласие других совладельцев на продажу. Если среди собственников есть несовершеннолетние, необходимо согласие органов опеки и попечительства. Для детей до 14 лет также понадобятся паспорт официального представителя или опекуна, документ, подтверждающий полномочия представителя, и свидетельство о рождении ребёнка.
- **Если продавец действует через представителя.** Потребуется нотариально заверенная доверенность, в которой указаны паспортные данные уполномоченного лица, список его прав, адрес квартиры и дата составления документа.
- **Если квартира ранее была приобретена в ипотеку.** Потребуется справка о погашении ипотеки.
- **По запросу покупателя.** Иногда покупатели просят предоставить справку о отсутствии задолженности по капремонту, выписку из Государственного кадастра недвижимости (ГКН), справки от психиатра и нарколога, чтобы убедиться в дееспособности продавца. В Москве и Подмосковье вместо нескольких документов можно предоставить Единый жилищный документ (ЕЖД), который включает выписку из домовой книги, справку об уплате коммунальных платежей и другие сведения.

Важно учитывать, что перечень документов может варьироваться в зависимости от региона и конкретных условий сделки. Рекомендуется проконсультироваться с нашим брокером или юристом чтобы убедиться в полноте пакета документов и избежать ошибок.