Особенности продажи приватизированной квартиры

Продажа приватизированной квартиры, как правило, осуществляется в общем порядке. Определенные особенности возникают в случае, если на момент продажи в такой квартире зарегистрированы по месту жительства граждане, отказавшиеся от участия в приватизации.

Граждане, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их в установленном порядке в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего (ст. 2 Закона от 04.07.1991 N 1541-1).

После этого собственник (собственники) приватизированной квартиры вправе распорядиться ею по своему усмотрению, в том числе продать (п. 1 ст. 209, п. 1 ст. 246 ГК РФ).

Документы, необходимые для заключения договора купли-продажи приватизированной квартиры

Для заключения договора купли-продажи квартиры, в том числе для проверки юридической чистоты сделки, понадобятся, в частности, следующие документы (п. 1 ст. 32, п. 1 ст. 33, п. 2 ст. 37 ГК РФ; абз. 3 п. 3 ст. 60 СК РФ; ч. 4, 8 ст. 18, ч. 1 ст. 28, ч. 1, 7 ст. 62 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; ст. 7 Закона N 1541-1; ч. 1, 7 ст. 21 Закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ; ч. 2 ст. 20 Закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ):

1) документы, удостоверяющие личность сторон сделки;

2) нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая полномочия представителя, если договор заключается представителем;

3) правоустанавливающие и правоподтверждающие документы продавца (продавцов). К ним относится договор передачи квартиры в собственность граждан (договор приватизации) и выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) или свидетельство о государственной регистрации прав, выданное до 15.07.2016, удостоверяющие государственную регистрацию права собственности. Выписка из ЕГРН или указанное свидетельство не обязательны, но целесообразно их иметь для того, чтобы покупатель удостоверился, что продавец является собственником квартиры. Выпиской также можно подтвердить, что в отношении квартиры отсутствуют какие-либо ограничения (обременения). Однако эти сведения являются актуальными (действительными) на дату подписания органом регистрации прав соответствующей выписки из ЕГРН;

4) разрешение (согласие) органов опеки и попечительства - если собственником квартиры (доли в квартире) является несовершеннолетний, недееспособный или ограниченный в дееспособности гражданин;

5) выписка из домовой книги или единый жилищный документ.

Во избежание возможных рисков рекомендуем покупателю квартиры обратить особое внимание на лиц, зарегистрированных в квартире по месту жительства, указанных в данном документе.

Так, граждане, не являющиеся собственниками приватизированной квартиры, которые имели право на ее приватизацию, но отказались от участия в приватизации, в том числе если они являются бывшими членами семьи собственника, сохраняют бессрочное право пользования такой квартирой (ст. 19 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ; п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14).

Однако в случае добровольного отказа указанных граждан от права пользования квартирой, например в случае выезда в другое жилое помещение, это право может быть прекращено (ч. 1 ст. 7, ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).

Заключение договора купли-продажи приватизированной квартиры

Договор купли-продажи приватизированной квартиры заключается в общем порядке.

Он должен содержать, в частности, данные, позволяющие определенно установить продаваемую квартиру (точный адрес, кадастровый номер, площадь), а также цену этой квартиры (п. 1 ст. 432, ст. 554, п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Кроме того, при наличии лиц, сохраняющих право пользования квартирой, в договоре должен быть указан перечень таких лиц. Об отсутствии указанных лиц также указывается в договоре (п. 1 ст. 558 ГК РФ).

Договор купли-продажи заключается в письменной форме и подписывается сторонами (п. 1 ст. 160, п. 2 ст. 434, ст. 550 ГК РФ).

Он не требует обязательного нотариального удостоверения, за исключением некоторых случаев, например если отчуждается квартира, принадлежащая несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (ч. 2 ст. 54 Закона N 218-ФЗ).

Передача квартиры продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Иногда о передаче-приемке квартиры указывается непосредственно в тексте договора, и отдельный документ о передаче не составляется (п. 1 ст. 556 ГК РФ).

Переход права собственности на квартиру от продавца к покупателю подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации (п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 223, п. 1 ст. 551 ГК РФ).

Помощник прокурора Кузнецова О.В.