

На вопрос: «Семья, используя материнский капитал, собирается приобрести дом. К нему хозяевами была пристроена в своё время веранда, но это строительство не регистрировали. Смогут ли теперь покупатели оформить сделку? И кто должен нести дополнительные расходы, если таковые возникнут?» дает разъяснение начальник межрайонного отдела №4 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю Долгополова Светлана Александровна.

Ответ:

В соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, *за исключением балконов, лоджий, веранд и террас*. К жилым помещениям Жилищный кодекс относит жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры, комнату.

В силу ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации пристрой веранды к дому не является перепланировкой или переустройством и не требует внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Таким образом, в случае, если к дому действительно была пристроена именно веранда, её площадь в общую площадь здания не включается, следовательно, никакого влияния на сделки с жилым домом строительство веранды не оказывает.

Обращение в регистрирующий орган носит заявительный характер. В данном случае оформление сделки возможно, и, в соответствии со п. 4 ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», отказ в приеме документов, представленных для государственной регистрации прав, не допускается. Однако, согласно п. 1 ст. 13 указанного закона, после приема документов государственным регистратором проводится их правовая экспертиза, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества. Поэтому, сказать на стадии приема документов, каков будет результат проведения правовой экспертизы государственным регистратором, нельзя.

Вопрос, за чей счет будут приведены в соответствие документы, решается обоюдно сторонами сделки.

Особым образом хочется отметить, что приобретая недвижимость – дом, квартиру или комнату, вы можете (и имеете право) убедиться в «чистоте» объекта. Так, потенциальный покупатель может заказать выписку из государственного кадастра недвижимости, которая содержит информацию об уникальных характеристиках объекта – площади, конфигурации, этажности, кадастровой стоимости и т.п.

Кроме того, можно запросить сведения об интересующем объекте из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», сведения, содержащиеся в ЕГРП, являются общедоступными. Выписка из ЕГРП содержит описание объекта недвижимости, сведения о зарегистрированных правах на него, а также ограничения (обременения) таких прав, сведения о правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, отметки о возражении в отношении зарегистрированного права на него.