

Можно ли продать квартиру в доме, который признан аварийным? Росреестр информирует



Отвечает главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения и надзора в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Кировской области
Замятина Екатерина Владимировна.

На сегодняшний день закон не запрещает собственнику продавать свою квартиру в аварийном доме. Однако в этом случае необходимо учитывать несколько условий. Вопрос, можно ли продать квартиру, зависит от периода времени, когда заключается договор купли продажи.

Такой договор подписывать нельзя в случае, если:

- продавец уже заключил с администрацией местного самоуправления соглашение об обмене квартиры или о выплате ему компенсации за аварийное жилье;
- имеется решение суда о принудительном выселении собственника, поскольку он отказывается добровольно подписывать соглашение о расселении или о выплате выкупной цены с администрацией.

Если этих двух препятствий нет, то квартиру продавать можно. Статус аварийного жилья автоматически не изымает его из оборота. На такое жилье не налагаются ограничения или запреты. До момента заключения сделки с муниципалитетом собственник может распоряжаться жильем по собственному усмотрению.

В общем продажа и покупка аварийного жилья происходит по правилам купли-продажи, предусмотренным для обычного жилья. Но есть один нюанс – покупателя обязательно нужно уведомить о том, что жилье является аварийным и подлежит сносу.

В этом случае покупатель уведомляется письменно. Соответствующий пункт нужно

внести в договор купли-продажи. Договор составляется в простой письменной форме. Для большей безопасности в текст договора можно внести реквизиты акта органа местного самоуправления, которым дом признан аварийным.

Если продавец не уведомил покупателя об аварийном состоянии жилья, то покупатель впоследствии сможет оспорить сделку.

Говоря об аварийности жилья, необходимо отметить, что с 1 февраля 2022 года в выписках из Единого государственного реестра недвижимости появилась пометка о том, что дом, в котором расположена квартира, относится к числу аварийных.