

г. Барнаул
31 октября 2019 года

Пресс-релиз

Кадастровая палата подвела итоги Всероссийской акции правовой помощи

Жители Алтайского края и других регионов России в течение недели получали советы экспертов по недвижимости. Чаще всего наши земляки интересовались, какие документы нужно проверить перед сделкой, как подарить квартиру, как правильно распорядиться комнатой в коммуналке и как поставить квартиру на кадастровый учет.

Федеральная кадастровая палата провела осеннюю Всероссийскую неделю консультаций во всех регионах страны. В Алтайском крае помощь получили более 200 человек. Сегодня эксперты региональной Кадастровой палаты подготовили рекомендации по самым интересным вопросам собственников жилья.

Чтобы обезопасить себя от мошенничества при **покупке недвижимости**, следует внимательно изучить правоустанавливающие документы. Это документы, на основании которых возникло право собственности у продавца. Это могут быть свидетельство о праве на наследство, договор передачи в собственность, договор купли-продажи, дарения и т.д. Также продавец может предоставить покупателю свидетельство о регистрации права собственности, которое выдавалось до 2016 года. Такое свидетельство - это правоподтверждающий документ, который свидетельствует о регистрации права собственности на объект недвижимости за лицом, обозначенном в этом свидетельстве, и на дату, в нем указанную. Свидетельство не подтверждает, что на текущую дату право собственности зарегистрировано за продавцом.

Подтвердить, кто является собственником соответствующего объекта недвижимости в текущий момент, может только выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта и зарегистрированных правах на него. Учитывая, что продавать недвижимость имеет право только собственник, покупателю рекомендуется уточнить, кому принадлежит объект.

«Приобретая недвижимость, покупателю следует самостоятельно заказать выписку из ЕГРН. Выписку лучше заказывать как можно ближе к дате заключения сделки. Это позволит проверить достоверность предоставленной продавцом информации и, при необходимости, - вовремя отказаться от заключения сделки», - говорит заместитель директора Кадастровой палаты Алтайского края Ольга Мазурова.

Также эксперты рекомендуют получить нотариально заверенное согласие супруга или супруги собственника перед покупкой. Отсутствие такого согласия не препятствует регистрации перехода права, но в реестр будет внесена запись о непредоставлении этого документа. Его наличие — в интересах покупателя. Также рекомендуем уточнить, нет ли зарегистрированных прав на интересующий объект у бывшего супруга продавца, несовершеннолетних членов семьи и других родственников.

«Особую бдительность следует проявлять, когда от имени продавца выступает его представитель по доверенности. Такую схему могут использовать мошенники. Подлинность доверенности можно проверить на сайте [Нотариальной палаты](#). Кроме того, для убедительности можно побеседовать с собственником лично или с помощью

средств видеосвязи, (если собственник живет далеко)», – предупреждает эксперт Кадастровой палаты.

Договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме, при необходимости указав в нем важные для вас моменты. При этом, условия договора не должны противоречить требованиям законодательства.

Отдельная категория сделок с недвижимостью - **дарение**. Такие сделки отличаются от купли-продажи безвозмездностью, т.е. тем, что плата за недвижимость не предусматривается. Важно, что даритель не может устанавливать условия для одариваемого. Исключение может быть только одно - даритель может продолжать пользоваться подаренной недвижимостью, например, проживать в подаренной квартире.

Договор дарения, как и любой другой договор, фиксирующий сделку по переходу права в отношении объекта недвижимости, может быть составлен как в простой письменной форме, так и в нотариальной.

В случае **приобретения комнаты в коммунальной квартире** необходимо проверить, владеет ли продавец на праве собственности комнатой как самостоятельным объектом недвижимости или же является долевым собственником в праве общей долевой собственности на квартиру или комнату в коммунальной квартире. Это можно сделать, запросив выписку из реестра недвижимости,

«Получение выписки из ЕГРН позволяет покупателю избежать ситуации, когда продавец имеет право только проживать в этом помещении на основании договора социального найма или является владельцем доли, а не всего помещения», - предупреждает Ольга Мазурова.

Если продавцу комната в коммунальной квартире принадлежит на праве собственности, то необходимо помнить, что собственники других помещений коммунальной квартиры имеют преимущественное право покупки такой комнаты. Иначе говоря, продавец комнаты должен уведомить владельцев соседних комнат о предполагаемой продаже и условиях сделки. Если другие собственники откажутся приобретать комнату, то продавец может продать ее на этих же условиях стороннему покупателю.

Важно помнить, что [с 31 июля 2019 года](#) нотариальное удостоверение не требуется при заключении сделки по отчуждению или ипотеке долей в праве общей долевой собственности на имущество, если сделка проводится одновременно всеми собственниками. Другими словами, договор купли-продажи, дарения, наследования или ипотеки долей может быть заключен в простой письменной форме, если подписан всеми участниками долевой собственности без исключения.

Для **оформления прав** на квартиру или комнату нужно представить в орган регистрации прав документы, являющиеся основанием для перехода права собственности в результате сделки, и квитанцию об оплате госпошлины.

«Для осуществления государственной регистрации подать заявление и прилагающийся пакет документов можно несколькими способами: при обращении в МФЦ, в электронном виде с помощью сервисов официального сайта Росреестра, а также направив документы почтой», - уточняет эксперт.

Пресс-служба Кадастровой палаты
по Алтайскому краю,
тел. 557659, доб. 7091, 7092
адрес электронной почты: press@22.kadastr.ru