

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](mailto:press@22.kadastr.ru)