

Кадастровая палата по Саратовской области ответила на вопросы владельцев жилья

**В ходе осенней Всероссийской недели правовой помощи Федеральной кадастровой палаты ответы на различные вопросы получили около 3,5 тысяч человек по всей стране. Какие документы нужно проверить перед сделкой, как подарить квартиру, как правильно распорядиться комнатой в коммуналке – эксперты Кадастровой палаты по Саратовской области подготовили ответы на самые интересные вопросы собственников жилья.**

Федеральная кадастровая палата провела осеннюю Всероссийскую неделю правовой помощи во всех регионах страны. В рамках которой консультации специалистов получили около 3,5 тысяч человек со всей страны. Более всего граждан интересовало, как проверить недвижимость перед покупкой; что нужно, чтобы подарить квартиру или долю в ней. Отдельным блоком можно выделить вопросы, связанные с оборотом комнат в коммунальных квартирах.

Чтобы **обезопасить себя от мошенничества** при покупке недвижимости, следует внимательно изучить правоустанавливающие документы. Это документы, на основании которых возникло право собственности у продавца, т.е. 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 органами регистрации прав до 2016 года.

Но важно помнить, что ранее выдаваемые свидетельства о регистрации прав ‑ это правоподтверждающий документ, который свидетельствует о регистрации права собственности на объект недвижимости за лицом, обозначенном в этом свидетельстве, и на дату, в нем указанную. Подтвердить, кто является собственником соответствующего объекта недвижимости в текущий момент, может только выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах. Учитывая, что продавать недвижимость имеет право только собственник, покупателю рекомендуется уточнить, кому принадлежит тот или иной объект, заказав такую выписку.

*«Перед покупкой любой недвижимости (земельного участка или квартиры, оформлении ипотеки и других сделках с недвижимостью) не стоит надеяться на добропорядочность продавца, а самому позаботиться о безопасности сделки, заказав выписку из ЕГРН. С помощью нее потенциальный покупатель получит информацию о: зарегистрированных правах, виде собственности, арестах и обременениях, площади, адресе и других характеристиках объекта недвижимости. Так как выписка из реестра недвижимости содержит данные, актуальные на дату ее выдачи, рекомендуется заказывать ее как можно ближе к дате потенциальной сделки. Тем самым это позволит проверить сведения предоставленные продавцом и защититься от мошенников»*, – говорит **директор Кадастровой палаты по Саратовской области Рафаиль Ахмеров.**

Также эксперты рекомендуют получить нотариально заверенное согласие супруга или супруги собственника перед покупкой, хоть отсутствие такого согласия не препятствует регистрации перехода права, и в реестр будет внесена запись о непредставлении этого согласия, но его наличие, на наш взгляд, в интересах покупателя. Также рекомендуем уточнить, нет ли зарегистрированных прав на интересующий объект у бывших супругов или иных родственников, а также обратить внимание на наличие прав на данный объект у несовершеннолетних.

«*В случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности, у покупателя возникают риски быть обманутым мошенниками. В такой ситуации гражданам – потенциальным покупателям, помимо прочего, немаловажно провести* *проверку подлинности доверенности. Это можно сделать на сайте Нотариальной палаты. Такая проверка дает возможность узнать, что доверенность не потеряла силу. Безусловно, важным перед покупкой остается личное общение с правообладателем недвижимости, ведь при личном общении у вас могут возникнуть некие сомнения или вообще выяснены некие обстоятельства, которые кардинально изменят Ваше решение о приобретении данного объекта недвижимости»,-* предупреждает **Рафаиль Ахмеров**.

**Дарение** – отдельная категория сделок с недвижимостью. Она отличается от купли-продажи тем, что в этом случае не предусматривается плата за недвижимость, такая сделка является безвозмездной. Даритель не может устанавливать условия получения и дальнейшего использования недвижимости. Исключение составляют те ситуации, когда договор дарения предусматривает право дарителя жить в подаренном им жилье.

Договор дарения, как и любой другой договор, на основании которого переходит право на объект недвижимости, может быть составлен как в простой письменной форме, так и в нотариальной.

В случае приобретения **комнаты в коммунальной квартире** необходимо проверить, с помощью выписки из реестра недвижимости, владеет ли продавец на праве собственности комнатой, как самостоятельным объектом недвижимости, или же является собственником доли в праве общей собственности на квартиру.

Если продавцу комната в коммунальной квартире принадлежит на праве собственности, то необходимо помнить, что сособственники других помещений коммунальной квартиры имеют преимущественное право покупки такой комнаты. Иначе говоря, продавец комнаты должен уведомить владельцев соседних комнат о предполагаемой продаже и условиях такой продажи комнаты. Если сособственники откажутся либо в течение месяца не заявят о своем желании купить комнату, то продавец имеет право продать ее на этих же условиях стороннему покупателю.

Важно помнить, что [с 31 июля 2019 года](https://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10425428@fkpNewsRegion) нотариальное удостоверение не требуется при заключении сделки по отчуждению или ипотеке долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, если сделка проводится одновременно всеми сособственниками. Другими словами, договор купли-продажи, дарения или ипотеки долей может быть заключен в простой письменной форме, если подписан всеми участниками долевой собственности (сособственниками) 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.

*«На сегодняшний день граждане могут подать документы для регистрации права собственности любым удобным им способом. Это можно сделать в ходе личного визита в МФЦ, с помощью почтового отправления или электронных сервисов*»,– говорит **Рафаиль Ахмеров.**

Кроме того, в ходе осенней Всероссийской недели правовой помощи граждане интересовались нюансами установления и оспаривания [кадастровой стоимости](https://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10428537@fkpNewsRegion), процедурой отказа от земельного участка, а также оформлением перепланировки жилого помещения, постановки на кадастровый учет.

Напомним, [в мае](https://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10422015@fkpNewsRegion) Федеральная кадастровая палата провела Всероссийскую неделю правовой помощи, посвященную «дачным» вопросам. Тогда наиболее популярными были [вопросы](https://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10422061@fkpNewsRegion) о продлении дачной амнистии и о прописке в садовых домах.

Уважаемые граждане, если Вы не успели задать свои вопросы в дни Всероссиской недели правовой помощи Кадастровой палаты по Саратовской области, напоминаем, что до 30 октября 2019 года все желающие могут направить свои вопросы руководителю Управления Росреестра по Саратовской области Павлу Гришину и директору Кадастровой палаты по Саратовской области Рафаилю Ахмерову, в рамках онлайн – конференции «Росреестр - гражданам» на сайте ИА «Саратов 24».

Кадастровая палата по Саратовской области

Тел. 8 927 226 92 79 Светлана Синицына

rosreestr.smi@mail.ru