

Эксперты Федеральной кадастровой палаты ответили на вопросы владельцев жилья

Граждан больше всего интересовали вопросы оформления сделок купли-продажи недвижимости.

В ходе осенней Всероссийской недели консультаций Федеральной кадастровой палаты ответы на различные вопросы получили около 3,5 тысяч человек. Какие документы нужно проверить перед сделкой, как подарить квартиру, как правильно распорядиться комнатой в коммуналке и как поставить квартиру на кадастровый учет – эксперты подготовили ответы на самые интересные вопросы собственников жилья.

Федеральная кадастровая палата провела осеннюю Всероссийскую неделю консультаций во всех регионах страны. Всего в рамках Всероссийской недели консультаций помощь специалистов получили около 3,5 тысяч человек. Более всего граждан интересовало, как проверить недвижимость перед покупкой; что нужно, чтобы подарить квартиру или долю в ней; как поставить квартиру на кадастровый учет. 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 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. Данное 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 объекта 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.

«Потенциальному покупателю лучше перестраховаться и самому заказать выписку из ЕГРН, – говорит эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко. – Это позволит убедиться в точности предоставленных продавцом

сведений, так как выписка из реестра недвижимости содержит данные, актуальные на дату ее выдачи. В связи с этим рекомендуется заказывать ее как можно ближе к дате потенциальной сделки».

Также эксперты рекомендуют получить нотариально заверенное согласие супруга или супруги собственника перед покупкой. Отсутствие такого согласия не препятствует регистрации перехода права, и в реестр будет внесена запись о непредоставлении согласия, но его наличие, на наш взгляд, необходимо в интересах покупателя. Кроме того, 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.

«Особую бдительность следует проявлять в случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности, поскольку такую схему часто выбирают мошенники. Можно провести проверку подлинности доверенности на сайте Нотариальной палаты. Бывает, что даже честный посредник только после такой проверки узнаёт, что доверенность потеряла силу. Кроме того, постарайтесь побеседовать с правообладателем лично», – предупреждает **Надежда Лещенко**.

«Договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме и помимо существенных условий, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, оговорить в нем любые важные для вас моменты, – напоминает она. – Обеим сторонам сделки необходимо представить подписанный договор и пакет сопутствующих документов в ближайший офис МФЦ. Не более чем через девять рабочих дней после рассмотрения заявления о государственной регистрации, при условии отсутствия иных законных причин, препятствующих в ее проведении, вы станете законным владельцем приобретенной недвижимости».

«Жители столицы могут дополнительно обезопасить себя от мошенников, обратившись в Кадастровую палату по Москве за консультациями по оформлению любых сделок с недвижимостью. Эксперты учреждения помогут изучить правоустанавливающие документы, составить проект договора в простой письменной форме, а также проконсультируют по составу документов, необходимых для оформления сделки», – отметил заместитель директора Кадастровой палаты по Москве **Алексей Некрасов**.

Дарение – отдельная категория сделок с недвижимостью. Она отличается от купли-продажи тем, что в этом случае не предусматривается плата за недвижимость ни в каком виде, т.е. такая сделка является безвозмездной. Также даритель не может устанавливать условия получения и использования даримой недвижимости. Исключение составляют те ситуации, в которых договор дарения предусматривает право дарителя проживать в подаренном им жилье.

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. Договоры дарения

недвижимости, заключенные после 4 марта 2013 года, не подлежат государственной регистрации. В данном случае регистрируется только переход права собственности на недвижимость.

В случае приобретения **комнаты в коммунальной квартире** необходимо проверить, запросив выписку из реестра недвижимости, 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.

«Может оказаться, что фактическим собственником интересующего вас помещения является муниципалитет, а продавец проживает в этом помещении на основании договора социального найма», – предупреждает **Надежда Лещенко**.

Если продавцу комната в коммунальной квартире принадлежит на праве собственности, то необходимо помнить, что совладельцы других помещений коммунальной квартиры имеют преимущественное право покупки такой комнаты. Иначе говоря, продавец комнаты должен уведомить владельцев соседних комнат о предполагаемой продаже и на каких условиях он продает комнату; если сособственники откажутся приобретать комнату, то продавец имеет право 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 недвижимое имущество, если сделка проводится одновременно всеми сособственниками. Другими словами, договор купли-продажи, дарения, 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 и документы, являющиеся основанием для перехода права собственности в результате сделки, и квитанцию об оплате госпошлины.

«Подать документы для регистрации права собственности граждане могут любым удобным им способом. Это можно сделать в ходе личного визита через МФЦ, посредством почтового отправления или с помощью электронных сервисов», – говорит **Надежда Лещенко**.

Согласно действующему законодательству, для проведения **кадастрового учета многоквартирного дома и квартир** в нем застройщик обязан обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана многоквартирного дома со всеми помещениями в нем, после чего – обратиться в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Уполномоченный орган в течение 5 дней после выдачи такого разрешения самостоятельно направляет разрешение на ввод объекта в эксплуатацию с техническим планом объекта в региональное управление органа регистрации прав. Таким образом, покупателю квартиры в новостройке не нужно самостоятельно ставить ее на кадастровый учет.

Если многоквартирный дом был построен до 2008 года и в отношении него была проведена техническая инвентаризация, то такой дом и квартиры в нем в большинстве случаев уже поставлены на кадастровый учет как «ранее учтенные объекты недвижимости».

Кроме того, в ходе осенней Всероссийской недели консультаций граждане интересовались нюансами установления и оспаривания кадастровой стоимости, процедуры отказа от земельного участка, а также оформления перепланировки жилого помещения.

Напомним, в мае Федеральная кадастровая палата провела Всероссийскую неделю правовой помощи, посвященную «дачным» вопросам. Тогда наиболее популярными были вопросы о продлении дачной амнистии и о прописке в садовых домах.