|  |
| --- |
|  |

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 непредоставления 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.

«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 эксперт Кадастровой палаты.

«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 Надежда Лещенко. – 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».

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 жить в подаренном им кому-то 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 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 сособственники 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, наследования 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 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 такого объектах 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 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.

Информация предоставлена

Кадастровой палатой Ульяновской области