



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 или поставить новостройку на кадастровый учет? На вопросы, больше всего интересующие жителей Самарской области – ответили эксперты региональной Кадастровой палаты.

В Самарском регионе граждан больше всего волнует, как проверить жильё перед покупкой; как правильно подарить квартиру или долю в ней; как поставить квартиру на кадастровый учет.

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 до 2016 года.

«Важно помнить, что ранее выдаваемые свидетельства о регистрации прав это правоподтверждающий документ, который может быть уже не актуальным на сегодняшнюю дату. Подтвердить, кто является собственником интересующего объекта в текущий момент, может только выписка из Единого государственного объекта недвижимости. Учитывая, что продавать недвижимость имеет право только собственник, покупателю надо уточнить, кому принадлежит объект, заказав такую выписку как можно ближе к дате сделки» - поясняет эксперт Кадастровой палаты по Самарской области

Евгения Дроздова.

Также Кадастровая палата по Самарской области рекомендует уточнить, нет ли зарегистрированных прав на интересующий объект у бывших супругов или иных родственников, и особое внимание уделить наличию прав у несовершеннолетних детей.

Особую бдительность следует проявить, если продавец действует по доверенности, поскольку такую схему часто выбирают мошенники. Можно проверить подлинность доверенности на сайте Нотариальной палаты. Бывает, что даже честный посредник лишь после такой проверки узнаёт, что доверенность утратила силу. Но в любом случае, встретиться лично и поговорить с правообладателем не помешает.

Дарение отличается от купли-продажи безвозмездным характером сделки. Даритель не может ставить условия получения и использования даримой недвижимости, за исключением ситуаций, когда оговаривается право дарителя жить в подаренном им кому-то жилье. Составить договор дарения можно как в простой письменной, так и в нотариальной форме. Сам договор регистрировать не требуется, но в законные права новый собственник вступает лишь после государственной регистрации перехода права.

Что касается квартир в новостройках, кадастровый учёт многоквартирного дома и квартир в нем закон возлагает на застройщика. Таким образом, покупателю квартиры в новостройке не нужно самостоятельно ставить ее на кадастровый учет.

Как отметила **Евгения Дроздова**: *«Если многоквартирный дом 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 жители Самарской области интересовались нюансами установления и оспаривания кадастровой стоимости, процедуры отказа от земельного участка, а также оформления перепланировки жилого помещения.

Кадастровая палата по Самарской области
28.10.2019