****

**Сделки с недвижимостью: Кадастровая палата по РТ разъясняет наиболее актуальные стороны вопроса**

Ответы на вопросы граждан, консультации для них и информационно-разъяснительная работа в пределах компетенции ведомства были и остаются приоритетным направлением в деятельности **Кадастровой палаты по РТ**. Одним из последних масштабных мероприятий в этом направлении стала «горячая линия», которую организовали и провели Кадастровая палата и Управление Росреестра Татарстана.

Стоит напомнить, что мероприятие состоялось под эгидой 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 Кадастровой палаты представили ответы на наиболее актуальные вопросы в сфере недвижимости, знание которых обеспечит безопасность любой сделки.**

**Выписка из ЕГРН – ваша страховка от неприятностей**

Чтобы **обезопасить себя от мошенничества** при покупке недвижимости, следует внимательно изучить правоустанавливающие документы: 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)»,* - **поясняет эксперт Кадастровой палаты по РТ Анна Кайнова.** Учитывая, что продавать недвижимость имеет право только собственник, покупателю рекомендуется уточнить, кому принадлежит тот или иной объект, заказав такую выписку.

**Эксперты Кадастровой палаты по РТ** обращают внимание граждан на то, что сведения, предоставленные на основании запроса, независимо от способа предоставления являются актуальными (действительными) на момент выдачи. В связи с этим рекомендуется заказывать выписки из ЕГРН как можно ближе к дате потенциальной сделки.

**Заручитесь согласием супругов**

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 не предоставлении 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.

**Дарение как сделка 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.

**«Подводные камни» покупки комнаты**

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.

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.

**Что нужно помнить, готовясь к сделке**

1. **Нотариальное участие в сделках**. 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, **как разъясняет Анна Кайнова**, 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.

2. **Кадастровый учет.** 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».

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Кадастровой палаты

8 (843)514-90-77 (2712)

8 950 326 92 02

press@16.kadastr.ru