

Вологжанам: актуально о недвижимости



В адрес Управления Росреестра по Вологодской области поступает много вопросов от жителей области касающихся нововведений в сфере недвижимости, механизмов защиты от мошенников на рынке недвижимости и проч. На самые актуальные из вопросов отвечает **Роман Сергеевич Дурасов**, заместитель руководителя Управления Росреестра по Вологодской области.

Вопрос: Что посоветуете вологжанам, желающим обезопасить себя от мошеннических действий при сделках с недвижимостью?

Ответ: Даже если Вы продаете или покупаете недвижимость с помощью посредников в виде агентств или частных риэлторов — это не дает 100% гарантии, что все пройдет «гладко».

Чтобы обезопасить себя от потенциально-мошеннических действий при покупке жилья или иной недвижимости, необходимо соблюдать следующие рекомендации:

До заключения сделки нужно обязательно проверить наличие у продавца документов на объект недвижимости. Такими документами могут быть, например, договоры приватизации, дарения, купли-продажи, долевого участия и другие. Также при планировании покупки недвижимости стоит проверить историю объекта и документов, особенно в случае возникновения следующих ситуаций:

1. Объект недвижимости продают по доверенности.

Доверенность может быть уже отозвана доверителем. Такие случаи иногда бывают в практике, поэтому нужно убедиться в том, что доверенность действительна и не отозвана. Это можно проверить через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты. Если по данным сервиса доверенность значится в числе отозванных, то от сделки настоятельно рекомендуется воздержаться.

2. Покупателя также должно насторожить, что его торопят с подписанием документов, или объект продается по цене существенно ниже рыночной без достаточных для этого оснований.

3. Следует серьезно задуматься, если за короткий промежуток времени объект недвижимости, меняя своих владельцев, многократно перепродавался. Такие действия могут быть связаны с желанием прикрыть недобросовестную сделку, чтобы передать объект добросовестному ничего неподозревающему приобретателю и избежать признания в суде сделки недействительной. Либо продаваемое имущество имеет скрытые дефекты, что приводит к частой

смене его владельцев. В частности, имеют место незаконные перепланировки, рядом проживают не совсем адекватные соседи, протекает крыша или затапливает подвал и т.п.

4. При совершении сделки продавцы вместо оригиналов предъявляют копии документов.

В этом случае документы могут оказаться поддельными и настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается. В указанном случае покупателю нужно попытаться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, при этом, необходимо удостовериться, что он имеет дело именно с тем, на кого оформлена недвижимость.

Вопрос: Что для этого нужно сделать?

Ответ: Покупателю рекомендуется самостоятельно все проверить, заказав выписку о правах на объект недвижимости в МФЦ или с использованием электронных сервисов Росреестра.

Вопрос: А предъявление цветного свидетельства с печатью о праве собственности или выписки с гербовой печатью, например, месячной давности разве не подтверждает права владения?

Ответ: Предъявление старого свидетельства о праве собственности с водяными знаками, где «все хорошо», не дает абсолютно никакой гарантии чистоты предстоящей сделки! Срок актуальности и достоверности сведений в таком свидетельстве, а также «старой» выписки – не более 3 рабочих дней! Именно в такой срок накладываются запреты и аресты на отчуждение недвижимости по решению суда или по постановлению судебных приставов. А при подаче документов в электронном виде в определенных случаях, изменения могут происходить и в более короткие сроки.

Получив «свежую» выписку, можно узнать актуальную и общедоступную информацию о недвижимости:

- кто является действительным собственником квартиры,
- не находится ли объект в ипотеке,

Наличие ипотеки говорит о том, что продать такую недвижимость можно лишь при письменном согласии на отчуждение залогодержателя (как правило это банк). Также важно знать, что при регистрации перехода права, ипотека на объект недвижимости сохраняется.

- не наложен ли на нее арест, не имеется ли судебный спор о праве, нет ли запрета на осуществление сделок без личного участия собственника,

- а также не было ли принято решение органов власти об изъятии объекта для государственных (муниципальных) нужд.

Покупателю также нужно обратить особое внимание на сведения об иных правообладателях объекта, которые должны быть уведомлены о сделке, т.к. они могут иметь право преимущественной покупки (в случае продажи комнаты в квартире или доли в праве общей долевой собственности).

Отсутствие согласия на сделку соседей по комнатам, собственников в праве общей долевой собственности, либо отсутствие нотариально удостоверенного согласия супруга(и) на отчуждение совместно нажитого

имущества означает, что заключаемая сделка может быть признана в судебном порядке недействительной, а права покупателя могут быть переведены на лицо, оспорившее сделку.

Если при заключении сделки вас настораживает физическое состояние продавца или его дееспособность, необходимо убедиться в том, что он не признан недееспособным или ограниченно дееспособным, ведь заключать сделку с недееспособным нельзя (она будет ничтожной), а сделка купли-продажи, заключенная с ограниченным судом в дееспособности гражданином без согласия его попечителя (либо законного представителя – родителей, усыновителей) и без предварительного согласия органа опеки и попечительства, является оспоримой. Стоит отметить, что такие случаи в практике случаются крайне редко, и факт недееспособности продавца недвижимости можно, как правило, без труда установить при личном общении.

Кроме того, законом установлено требование об обязательном нотариальном удостоверении сделки, совершенной на условиях опеки, и сделок по отчуждению имущества несовершеннолетнего или ограниченно дееспособного лица. Без нотариального удостоверения такая сделка будет ничтожной, в регистрации права будет отказано. Также обязательному нотариальному удостоверению подлежит отчуждение доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, за некоторыми исключениями.

Вопрос: Что делать, если в отношении Вашей недвижимости происходит «подозрительная» активность?

Ответ: Например, когда «внезапно» пропали документы на недвижимость или ваш гражданский паспорт, а близкие родственники совершают не совсем адекватные поступки.

В таких случаях каждый владелец недвижимости может подать заявление в МФЦ о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии. Наличие такой записи является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию другим лицом, в том числе действующим по нотариальной доверенности. Такая запись вносится бесплатно.

Что касается возможности совершения сделок в электронном виде, то здесь все наоборот. Если у Вас имеется электронная подпись и Вы планируете совершить сделку с помощью электронных сервисов Росреестра, то нужно подать заявление о возможности совершения сделок с имуществом в электронном виде. При отсутствии такого заявления сделка не состоится. Исключение составляет ряд случаев: когда электронная подпись удостоверена кадастровой палатой или сделка осуществляется через нотариусов, а также через специализированные организации, указанные в законе. Например, ипотечные сделки через банки.

Заявление о возможности проведения регистрационных действий на основании электронных документов, заверенных электронной подписью,

можно подать как в отношении всех принадлежащих физическому лицу объектов недвижимости (на каждый объект недвижимости подается отдельное заявление), так и в отношении любого из них. После подачи гражданином заявления вносится соответствующая запись в срок, не превышающий пяти рабочих дней.

Вопрос: Как восстановить утраченные документы на недвижимость?

Ответ: К сожалению, такие случаи имеют место. Собственники утрачивают свои правоустанавливающие документы по разным причинам: переезд, стихийные бедствия, а возможно и в результате противоправных действий.

Как правило, если право уже зарегистрировано, то наличие документов, на основании которых была осуществлена регистрация, не является обязательным. Наличие в едином государственном реестре прав на недвижимость записи о праве – является достоверным доказательством владения недвижимостью. Но в некоторых случаях такие документы все же просят предъявить, например, при вступлении в права на наследство.

Если Ваше право на недвижимость зарегистрировано после начала работы в Вологодской области учреждений юстиции, т.е. ГУЮ, после мая-июня 1999 года, то восстановить документы не составит особого труда. Эти документы хранятся в архивах Управления. Для получения заверенных копий можно обратиться в МФЦ. За предоставление заверенных копий взимается плата.

Вопрос: В последнее время много изменений произошло в сфере оформления прав на садовые, дачные, жилые дома. Что на сегодняшний день представляет так называемая новая «дачная амнистия»?

Ответ: Обладатели правоустанавливающих документов на земельные участки, предназначенные для садоводства и огородничества, могут оформить в собственность свои строения на основании технического плана без получения каких-либо уведомлений органов власти и получения дополнительных согласований. Технический план строения должен быть составлен кадастровым инженером. Необходимым документом для его подготовки является декларация, которая составляется самим правообладателем объекта недвижимости. Для оформления собственности таких объектов владельцу нужно обратиться для подачи заявления о кадастровом учете и регистрации прав.

Данный упрощенный порядок оформления прав собственности на дачную недвижимость будет действовать до 1 марта 2021 года.

Вопрос: Как быть правообладателям земельных участков с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства?

Ответ: Что касается строений, расположенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства, то на них «новая дачная амнистия» не распространяется, сохраняется действующий порядок: оформление прав проводится при соблюдении уведомительного порядка, предусмотренного

Градостроительным кодексом РФ. В данном случае владельцу потребуется направить в соответствующий орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве, в том числе, с описанием параметров объекта недвижимости, а после завершения строительства получить в органах архитектуры соответствующего муниципалитета - уведомление об окончании строительства с приложением, в том числе, технического плана здания.

Оформление права собственности возможно только после получения застройщиком уведомления о соответствии построенного объекта заявленным характеристикам.

Вопрос: Недавно вступили в силу изменения законодательства, которые исключают норму об обязательном нотариальном удостоверении для отдельных видов сделок с недвижимостью при распоряжении имуществом, находящемся в общей долевой собственности. В чем они заключаются?

Ответ: Действительно, 31 июля вступили в силу изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые исключают норму об обязательном нотариальном удостоверении для отдельных видов сделок с недвижимостью при распоряжении имуществом, находящемся в общей долевой собственности.

Согласно ранее действующему законодательству, в случае если участвующая в сделке недвижимость принадлежит одному собственнику, удостоверение нотариуса для покупки, продажи или ипотеки не требовалось. Но если правами на объект обладают сразу несколько человек, то сделки с общим имуществом подлежали нотариальному удостоверению. Такое правило было установлено в 2016 году, и распространялось на все виды сделок с недвижимостью, находящейся в общей долевой собственности.

Новый закон упростил процедуру оформления сделок для участников долевой собственности. Так, с 31 июля 2019 года нотариальное удостоверение не требуется при заключении сделки по отчуждению или ипотеке долей на недвижимое имущество, если сделка проводится одновременно со всеми собственниками.

Другими словами, договор купли-продажи, дарения, наследования или ипотеки долей может быть заключен в простой письменной форме, если подписан всеми долевыми собственниками недвижимости без исключения.

При этом по желанию правообладателей любую сделку, как и прежде, можно будет удостоверить у нотариуса.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области