****

**Мой дом – моя крепость!**

**В Кадастровой палате по Свердловской области стало доброй традицией проводить горячие линии, где на актуальные вопросы отвечают специалисты. Выбрав самые популярные и интересные вопросы, которые задавали жители Свердловской области в ходе горячих линий, мы попросили и.о директора** Кадастровой палаты по Свердловской области Татьяну Николаевну Янтюшеву ответить на них.

**- Хотим приобрести квартиру в Екатеринбурге. На что стоит обратить внимание? Как не попасть на риэлторов-мошенников?**

- Перед покупкой любого вида недвижимости внимательно изучить ее историю, чтобы исключить вероятность возникновения случаев мошенничества. Сделать это можно с помощью выписки о переходе прав на объект недвижимости из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Данный документ содержит всю необходимую информацию о характеристиках объекта недвижимости (кадастровый номер, вид объекта недвижимости, адрес), а также сведения обо всех собственниках недвижимого имущества с момента государственной регистрации права на этот объект, о зарегистрированных за это время переходах права, о датах возникновения и прекращения права собственности. Говоря другими словами, благодаря выписке о переходе прав на объект недвижимости из ЕГРН, можно узнать обо всех сделках с недвижимостью; наличие и количество совладельцев.

Важна дата регистрации прав собственности на недвижимость. Зная дату, можно исключить сроки исковой давности, в которые может быть подан иск в суд, и оспорена сделка.

**- Недавно приобрели квартиру. Задумались о ремонте, и поняли, что без перепланировки не обойтись. Подскажите, как правильно ее сделать, и на что обратить внимание?**

- Перепланировка жилого помещения предусматривает изменение его конфигурации, и проводится по согласованию с администрацией города или поселения, в которых расположен объект перепланировки. Согласование потребуется при демонтаже или возведении межкомнатных перегородок, пробивке проемов и арок в несущих стенах или изменение их расположения, изменении площади ванной комнаты или ее объединение с санузлом, монтаж, демонтаж или перенос сантехнических узлов и оборудования, пристройка дополнительных помещений, создание балкона или лоджии, либо их трансформация в жилую площадь квартиры.

Для проведения перепланировки жилого помещения собственнику необходимо предоставить в орган, согласовывающий перепланировку или переустройство жилого помещения: заявление о переустройстве и (или) перепланировке, правоустанавливающие документы и проект перепланировки.

Завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. На основании акта оформляется технический план помещения. Далее акт и новый технический план нужно предоставить в электронном виде или отнести документы в офис МФЦ.

**- Мы с женой хотим уехать на Новогодние праздники к родителям. Страшно оставлять квартиру без присмотра. Есть ли какая-то возможность обезопасить себя?**

- С 1 января 2017 года значительно упрощен порядок сделок с недвижимостью. Многие услуги можно заказать, используя электронные сервисы. Вместе с новшествами в жизнь собственников пришли и опасения: не воспользуются ли мошенники имуществом в отсутствии владельца. Кадастровая палата по Свердловской области напоминает, что любой собственник вправе написать заявление и запретить проводить любые сделки с принадлежащей ему недвижимостью без личного участия.

Уральцам важно знать, что такое заявление можно подать в любом офисе МФЦ. Также можно направить заявление в электронном виде, заверив электронно-цифровой подписью через сайт [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) . Запись о наличии такого заявления будет внесена в Единый государственный реестр недвижимости и будет учтена при проверке юридической чистоты недвижимости перед регистрацией любой сделки. Услуга абсолютно бесплатна для заявителей и госпошлина за нее не взимается.

Сведения о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя вносятся в ЕГРН в течение 5 рабочих дней со дня подачи документов.

Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим лицом.

**- Не так давно умерла моя двоюродная тетя. Кроме нас, родственников у нее никого нет. Я обратилась к нотариусу, а нотариус отправляет меня в Кадастровую палату за выписками из ЕГРН на квартиру и дом. Правомерно ли это? И с какого времени я буду считаться правообладателем данной недвижимости?**

**- Д**ля совершения нотариального действия нотариусы не вправе требовать представления сведений, содержащиеся в ЕГРН, от обратившихся за совершением данного нотариального действия гражданина, его представителя или представителя юридического лица. Для совершения данного нотариального действия нотариус, в течение трех рабочих дней со дня обращения гражданина, его представителя или представителя юридического лица, запрашивает и получает в установленные Законом сроки в органе регистрации прав сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Наследник, принявший наследство, независимо от времени и способа его принятия считается собственником наследственного имущества, носителем имущественных прав и обязанностей со дня открытия наследства вне зависимости от факта государственной регистрации прав на наследственное имущество и ее момента (если такая регистрация предусмотрена законом).

**- У меня есть 1/3 квартиры, в которой я не проживаю. Срочно понадобились деньги. Как правильно мне продать свою долю?**

- При продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю. Продавец должен указать цену и другие условия, на которых доля продается. К заявлению о государственной регистрации прав можно приложить документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли. Также необходимо согласие органов опеки и попечительства при совершении сделки по распоряжению долей несовершеннолетних. При этом все сделки по отчуждению долей в недвижимом имуществе подлежат нотариальному удостоверению.

При удостоверении сделки с долей квартиры нотариус будет проверять, что продавец предоставил возможность соседям по квартире воспользоваться преимущественным правом покупки, и только при их отказе доля продается третьим лицам. Живущие в квартире люди должны быть уведомлены о продаже и иметь возможность купить долю по цене не выше той, чем назначена для посторонних.

Если участники не приобретают продаваемую долю в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Если участники в письменной форме откажутся от преимущественного права покупки, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанного срока.

**- У моего несовершеннолетнего ребенка есть доля в квартире моей мамы, т.е. бабушки ребенка. Один из владельцев доли в данной квартире решил продать свою часть. Мы хотим купить эту долю. Как можно это сделать?**

У ребенка — совладельца квартиры есть преимущественное право на выкуп продаваемой доли. Несовершеннолетний может участвовать в сделке, но от его лица действует законный представитель, например, родитель. Он также имеет преимущественное право на покупку доли, но купить должен по цене не выше, чем если бы продажа производилась третьему лицу.

**- Задумалась об оформлении дарственной на квартиру на свою единственную дочь. Подскажите, пожалуйста, как узнать какие документы будут нужны и какую госпошлину нужно заплатить?**

При совершении любых операций с недвижимостью, например таких, как купля-продажа, дарение, наследование и так далее, зачастую возникает вопрос: какие документы необходимо подготовить? Советую всем уральцам перед осуществлением сделок уточнить список необходимого пакета документов.

На сайте Росреестра (www.[rosreestr.ru](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Frosreestr.ru&post=-114990998_194&cc_key=" \t "_blank)) разработан сервис **"Жизненные ситуации"**, который позволяет в удобной и наглядной форме получить сведения о порядке действий при осуществлении разных видов сделок с недвижимостью и (или) кадастрового учета.

Заявитель самостоятельно может выяснить, какие документы нужны в каждой конкретной ситуации или же оценить полноту уже имеющегося на руках пакета документов.

После заполнения необходимой формы, список требуемых документов появится на экране вместе с максимальным сроком получения услуги и информацией о размере оплаты государственной пошлины. Список можно будет распечатать, либо сохранить. Также с этой страницы заявитель сможет перейти в раздел «электронные услуги», который предоставит возможности для осуществления дальнейших действий, в том числе и для подачи документов.

Данный сервис доступен как для физических, так и для юридических лиц и воспользоваться им можно бесплатно.

В случае возникновения особо сложной ситуации заявитель может получить консультацию специалистов по единому справочному телефону 8-800-100-34-34.

**- Скажите, пожалуйста, а Кадастровая палата не консультирует граждан по объектам недвижимости? Мне кажется, это было бы очень удобно.**

- С июля 2017 года Кадастровая палата оказывает всем заинтересованным лицам консультационные услуги, связанные с оборотом объектов недвижимости. Консультация имеет смысл только в том случае, если вы полностью доверяете тому, к кому обратились за советом.

Федеральная кадастровая палата – государственное учреждение, специалисты которого имеют многолетний опыт работы в сфере кадастровых отношений и на рынке недвижимости.

При совершении операций с недвижимостью получение квалифицированной консультации имеет особое значение. Иногда правообладателям требуется хорошее знание законодательства, прав и обязанностей. Кроме того, на рынке недвижимости орудуют мошенники, действия которых могут нанести серьезный ущерб.

Получить подробную информацию о порядке оказания услуги можно по телефону (343) 295-07-00 (доб. 2301, 2039), в офисе Филиала по адресу: г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, д. 92 «а», либо направив вопрос на адрес электронной почты: [seminar@66.kadastr.ru](mailto:seminar@66.kadastr.ru).

**От имени Кадастровой палаты по Свердловской области, настоятельно рекомендую всем собственникам квартир не стесняться не доверять и сомневаться, проверять и перепроверять когда дело касается Вашего имущества, Ваших интересов. Именно так Вы сможете себя защитить от мошенников. И помните, ваш дом — ваша крепость, и не всем посторонним вход в нее разрешен.**