

«Добросовестный приобретатель» способен предвидеть риск потери жилья

Кадастровая палата рассказала, на что следует обратить внимание перед сделкой с недвижимостью, чтобы не доказывать в суде свою «добросовестность»

1 января 2020 года в силу вступили законодательные изменения, призванные защитить тех покупателей недвижимости, кто, казалось бы, сделал всё для своей безопасности, но всё же пострадал от действий мошенников. Кадастровая палата разъяснила, какие действия помогут покупателю не остаться на улице.

Принятые поправки уточнили критерии, согласно которым приобретатель недвижимости считается «добросовестным», даже если сделка признаётся судом незаконной. Кроме того, поправки усовершенствовали механизм компенсации убытков при изъятии у такого покупателя жилья. Теперь вовремя заказанная выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) может служить в суде весомым доказательством «добросовестности» покупателя и не дать ему остаться ни с чем.

Изымая жильё, суд обязывает нечестного продавца возместить покупателю ущерб: либо ту сумму, что покупатель заплатил за сделку, либо сумму в размере кадастровой стоимости объекта, действующей на дату вступления в силу судебного акта. Покупатель имеет право выбрать любой вариант, объяснив в суде своё решение. Если в течение шести месяцев со дня предъявления исполнительного документа к исполнению взыскание с продавца не было произведено в полном объёме, «добросовестный приобретатель» вправе потребовать компенсацию у государства. Правда, как и до внесённых поправок, получить компенсацию за счёт государства можно лишь один раз. Это значит, что, оказавшись в следующий раз в подобной ситуации, покупатель, даже будучи «добросовестным», не получит компенсацию за изъятое у него жильё.

«Новые правила действительно способны помочь добросовестным покупателям не остаться на улице, получив со временем полную денежную компенсацию, но ни потраченное время, ни спокойствие им уже никто не вернёт. Доказать в суде свою добросовестность можно, однако куда лучше предотвратить саму необходимость защищать в суде свои права. Поэтому при малейшем сомнении или подозрении лучше вовсе отказаться от сделки», — говорит **Елена Тимшина, заместитель директора Кадастровой палаты Пермского края.**

Убедиться в чистоте объекта помогут несколько простых вопросов, которые стоит обязательно задать себе перед покупкой. *Действительно ли продавец является собственником? Есть ли другие собственники? Не запрещал ли собственник совершать сделки от своего имени по доверенности? Не поддельная ли доверенность? Нет ли среди собственников несовершеннолетних, не прописаны ли они? Согласны ли на сделку супруги и бывшие супруги продавца, если собственность приобреталась в браке? Дееспособен ли продавец? Был ли продавец единственным наследником, если продаёт недвижимость, перешедшую ему по наследству? Как часто объект переходил из рук в руки? Нет ли в реестре недвижимости отметок о том, что сделка оспорима, что на объект наложены обременения или арест, что заявлены возражения в отношении зарегистрированного права или принято решение об изъятии?* Ответы на многие из этих вопросов можно получить в выписках из реестра недвижимости.

Накануне вступления в силу поправок [информационное агентство ТАСС опросило экспертов](#) рынка недвижимости, которые отметили, что 5-7% совершаемых сделок имеют основания для их оспаривания в будущем. Чаще всего к таким относится покупка вторичного жилья.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА (ФКП) ОКАЗЫВАЕТ УСЛУГИ В СФЕРЕ УЧЁТА И РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ. ФКП – это оператор ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), имеющий филиалы в каждом регионе России.

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПЕРМСКОГО КРАЯ: 1. принимает документы для государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав в отношении тех объектов недвижимости, что НЕ НАХОДЯТСЯ в Пермском крае (экстерриториальный принцип); 2. выезжает к заявителям и принимает у них заявления и запросы в отношении любых объектов недвижимости, а также осуществляет курьерскую доставку готовых документов; 3. предоставляет сведения, содержащиеся в ЕГРН (на официальные запросы, поданные по утверждённой форме); 4. помогает в сложных ситуациях, связанных с кадастровым учётом недвижимости; 5. помогает подготовить нужный договор, будь то

купля-продажа, аренда, дарение, мена, а также различные соглашения (кроме тех договоров и соглашений, что требуют нотариального заверения); 6. проводит организованные лекции и семинары для профессионального сообщества; 7. имеет собственный удостоверяющий центр и выдаёт квалифицированные сертификаты электронной подписи (ЭП), которые подходят для многих государственных услуг (в том числе налоговой службы, поступления в вуз).

Контакты для СМИ

Кадастровая палата

по Пермскому краю

Тел.: + 7 (342) 201-71-14 (доб. 2024)

press@59.kadastr.ru

www.kadastr.ru