КАК ОБЕЗОПАСИТЬ СЕБЯ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: 3 ПРОСТЫХ ПРАВИЛА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в целях повышения правовой грамотности населения при осуществлении сделок с недвижимостью дает ряд практических советов, как не стать жертвой мошенников при покупке жилья. Во-первых, не забывайте о важности получения выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) перед совершением сделок с недвижимостью. Это не обязательная мера, но крайне желательная! Ведь ЕГРН содержит актуальную информацию как о самом объекте, так и о его правообладателе, о зарегистрированных правах, всех сделках и обременениях (в т.ч. арестах). Для получения выписки нужно заранее обратиться в один из офисов приема-выдачи многофункциональных центров «Мои документы». Также необходимую информацию можно запросить не выходя из дома, воспользовавшись электронными сервисами на сайте Росреестра rosreestr.gov.ru. Кстати, единственным подтверждением зарегистрированного права собственности на объект недвижимости является наличие записи об этом в ЕГРН (что как раз таки и подтверждает "свежая" выписка). Если же продавец предъявляет покупателю ранее выданное свидетельство о праве собственности (т.н. "зеленку") или выписку из ЕГРН по итогам совершения предыдущих сделок, то надо понимать, что все указанные в этих документах сведения были действительны только на момент их выдачи и в текущий момент могут не соответствовать действительности. Во-вторых, для получения дополнительной информации пользуйтесь всеми доступными сервисами в открытых источниках. Например, получить информацию о продавце недвижимости помогут официальный сайт Главного управления МВД России (позволяет по серии и номеру паспорта получить сведения о его действительности); официальный сайт Федеральной налоговой службы РФ; официальный сайт Федеральной службы судебных приставов (позволяет по ФИО получить информацию о возбужденных в отношении физического или юридического лица исполнительных производствах); сайт издательства Коммерсант.ru (физическое лицо может быть признано банкротом); официальный сайт Федеральной нотариальной палаты (позволяет уточнить факт выдачи и (или) отмены доверенности); официальные сайты федеральных и мировых судов (позволяют по ФИО получить информацию об участии граждан в судебных процессах) и даже социальные сети. В-третьих, рассчитываясь за квартиру, выбирайте схему «деньги только после государственной регистрации». При заключении сделок с жильем важно осознавать, что преждевременная передача денежной суммы продавцу является большим риском. Однако далеко не все продавцы соглашаются на сделку без хотя бы частичной передачи средств покупателем в качестве задатка, а чаще даже настаивают на полном расчете до подачи документов на регистрацию. Тогда для защиты денежных средств покупателя и объекта недвижимости (квартиры, дома) продавца от мошеннических посягательств стороны сделки могут прийти к компромиссу - использованию банковской ячейки, аккредитива или депозита нотариуса. Их главная цель: сохранность денежных средств, которые продавец получит только после того, как покупатель станет собственником объекта сделки. А это отнюдь не момент подачи документов в МФЦ (как многие ошибочно полагают), а именно момент проведения государственной регистрации в Росреестре и внесение соответствующей записи в ЕГРН.

 10 ТЫСЯЧ ЮЖНОУРАЛЬЦЕВ СНИЗИЛИ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ СВОЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КОМИССИИ ПРИ УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА

В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области на протяжении практически 9 лет для заявителей работает комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости недвижимого имущества. За это время, обратившись в неё, около 10 тысяч южноуральцев снизили кадастровую стоимость более 16,5 тысяч объектов.

Наряду с оказанием государственных услуг по постановке на кадастровый учет и госрегистрации прав и сделок с объектами недвижимого имущества Росреестр предоставляет своим заявителям предусмотренную законодательством возможность досудебного снижения кадастровой стоимости недвижимого имущества. Функционирование данного механизма доступно в ходе обращения в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Такие специальные комиссии созданы в территориальных органах ведомства во всех регионах России. При Управлении Росреестра по Челябинской области комиссия действует с октября 2012 года и проводит свои заседания на постоянной основе. В рамках действия ограничительных мер в период пандемии коронавирусной инфекции работа комиссии не прекращалась, а перешла в дистанционный формат. Деятельность комиссии востребована у граждан и юридических лиц, не согласных с размером кадастровой стоимости принадлежащих им объектов недвижимости, которая была установлена по результатам массовой кадастровой оценки. Об этом говорят итоги работы по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Следует сказать, что Челябинская область занимает лидирующие позиции среди других территориальных органов Росреестра в Уральском федеральном округе по количеству заявлений в комиссию от желающих оспорить кадастровую стоимость недвижимости. С начала работы и по 2020 год включительно в комиссию при челябинском Управлении Росреестра поступило около 13 тысяч обращений от южноуральцев, практически по 10 тысячам заявлений были приняты решения о снижении оспариваемой кадастровой стоимости до уровня рыночной, а это свыше 16, 5 тысяч объектов недвижимого имущества. Из них только за прошедший год в результате рассмотрения комиссией принятых обращений более 700 граждан и юридических лиц снизили кадастровую стоимость 902 объектов.

Напомним, до конца 2021 году в комиссию Управления Росреестра по Челябинской области еще можно обращаться по вопросам снижения кадастровой стоимости объектов капитального строительства (ОКС). Начиная с 1 января 2023 года, полномочия по пересмотру кадастровой стоимости недвижимого имущества, находящегося на территории региона, будут переданы бюджетному учреждению «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области», а до указанной даты пересмотреть кадстоимость недвижимости возможно в комиссии, действующей при областном Министерстве имущества.

ОБНОВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕСКОЛЬКИХ КАТЕГОРИЙ ЮЖНОУРАЛЬСКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗАВЕРШЕНА

Управление Росреестра по Челябинской области информирует о завершении работ по «актуализации» сведений о кадастровой стоимости земельных участков категории «земли лесного фонда», а также участков, расположенных на землях населенных пунктов Челябинской области.

В 2021 году в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» проведены работы по пересчету кадастровой стоимости, определенной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области в рамках полномочий, предусмотренных ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Это касается вновь учтенных и ранее учтенных объектов либо тех, в отношении которых были внесены изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также земельных участков, расположенных на землях категории населенных пунктов и лесного фонда (в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки ОГБУ «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области»).

Напомним, что кадастровая стоимость таких объектов недвижимости применяется для предусмотренных законодательством Российской Федерации целей с 01.01.2021 года.

Управление Росреестра информирует граждан о том, что актуальную кадастровую стоимость объектов и дату ее внесения в реестр недвижимости можно узнать при получении выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости в любом офисе областного бюджетного учреждения «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг». Однако зачастую удобнее для этого дистанционно воспользоваться электронными сервисами на официальном сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru). Сведения о кадастровой стоимости объекта предоставляются бесплатно по запросам любых лиц.