

11.04.2022 года

Добросовестный приобретатель. Как не дать себя обмануть при покупке недвижимости

С 2020 года государство защитило покупателей от действий мошенников на криминальном рынке недвижимости и гарантировало единовременную компенсацию из казны РФ. Правда, получить компенсацию смогут те приобретатели жилой недвижимости, которые являются добросовестными и только после вступления в законную силу судебного акта. Кто такие добросовестные приобретатели, на какую компенсацию могут они рассчитывать, как защитить себя от мошенников, и чем могут помочь в Кадастровой палате по Кабардино-Балкарской Республике рассказали эксперты в сфере недвижимости.

«Согласно Гражданского Кодекса добросовестным приобретателем считается гражданин, приобретший недвижимость у мошенника, но при этом он полагался на данные из государственного реестра и на момент совершения сделки не знал и не мог знать, что приобретает имущество у лица, которое не вправе его отчуждать», - поясняет **ведущий юрисконсульт Кадастровой палаты по Кабардино-Балкарской Республике Ирина Карданова.**

К примеру, такое возможно, когда квартира продается по доверенности, или когда права владельца квартиры ограничены залогом, либо эти права оспариваются в суде. Не стоит сбрасывать со счетов и действия мошенников на рынке недвижимости, когда аферист продает по подложным документам недвижимость или случаи, когда незаконной оказалась одна из предыдущих сделок с этой недвижимостью, и теперь ее законный владелец предъявляет на нее свои права.

Ошибки или подлог в документах при приватизации тоже могут огорчить покупателя недвижимости. Только в этом случае законным владельцем недвижимости будет государство.

Если в судебном порядке не будет доказано, что приобретатель заведомо знал о том, что у продавца нет права на совершение сделки, он имеет право на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны РФ после вступления в законную силу судебного акта об истребовании у него жилого помещения.

Размер компенсации определяется судом исходя из суммы реального ущерба или по требованию добросовестного приобретателя в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта. Сумма компенсации может быть уменьшена, если судом при рассмотрении требований о выплате компенсации установят, что добросовестному приобретателю частично возмещены убытки.

*«В подобную ситуацию в основном попадают граждане, которые либо самостоятельно проводят сделки с недвижимостью, либо граждане, обратившиеся к случайным посредникам, основная цель которых - это получения прибыли, а не защита интересов граждан», - сообщила **Ирина Карданова**.*

Поэтому мы рекомендуем при совершении сделки обращаться к специалистам, которые несут ответственность за свои действия или не имеют персональной выгоды от совершаемых действий.

К примеру, это могут быть нотариусы, которые проверяют документы на отчуждаемый объект и на лиц, участвующих в сделке, проводят правовую экспертизу и в конечном итоге несут персональную ответственность за совершенную сделку.

Если гражданин все-таки решил рискнуть и провести сделку самостоятельно, рекомендуем заручиться выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и

зарегистрированных правах. Причем документ должен быть максимально приближен к дате сделки.

Благодаря современным технологиям такая возможность существует – это электронные сервисы на сайтах [Росреестра](#), [Кадастровой палаты](#) и [портале государственных услуг](#).

«Сведения, запрошенные на сайте Кадастровой палаты заявитель получает в течении нескольких минут после поступления информации об оплате государственной пошлины. Это самый быстрый не сегодняшний день способ получения сведений о недвижимости», - утверждает **начальник отдела подготовки сведений Сабина Созаева**.

Для удобства граждан при пользовании электронными сервисами в Кадастровой палате работает ежедневная горячая линия. Также наши эксперты готовы помочь сформировать необходимый пакет документов для проведения сделки, а при необходимости составить проект договора.

Контакты для СМИ:
Пресс-служба
Кадастровой палаты по КБР
+7 (8662) 93-00-17 (доб. 2035)
filial@07.kadastr.ru
360004, КБР, г. Нальчик, ул. Тургенева, 21 «а»