

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

## КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Белгородский Росреестр ответил на 15 актуальных вопросов, связанных с государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества**

**Вопрос 1. Как получить информацию в отношении собственников комнат в коммунальной квартире для их уведомления с целью соблюдения преимущественного права покупки?**

**Ответ:** С 1 марта текущего года в соответствии с Законом № 266 ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных» и иные акты» персональные данные владельцев недвижимости представляются третьим лицам только с согласия гражданина.

В случае отсутствия в ЕГРН согласия собственников этих комнат на предоставления их персональных данных, такая информация может быть получена либо непосредственно у самих собственников других комнат в коммунальной квартире, которым должны быть направлены уведомления о преимущественном праве покупки, либо через нотариуса в порядке, предусмотренном законом № 266-ФЗ.

**Вопрос 2. Необходимо ли получать нотариально удостоверенное согласие одного из участников совместной собственности на распоряжение недвижимым имуществом, являющимся общей совместной собственностью супругов, чей брак расторгнут, другим участником такой совместной собственности?**

**Ответ:** По общему правилу, установленному в п. 1 ст. 33 Семейного кодекса Российской Федерации (СК) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности; законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установленное иное.

В силу ст. 34 СК имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью; таким имуществом в том числе являются приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

С момента расторжения брака лица, чей брак расторгнут, супругами не являются, соответственно, по нашему мнению, на них не распространяются права и обязанности супругов, установленные СК.

Таким образом, при распоряжении недвижимым имуществом, являющимся общей совместной собственностью супругов, чей брак расторгнут, одним из участников такой совместной собственности получать нотариальное удостоверенное согласие другого участника совместной собственности, по настоящему мнению, не требуется.

**Вопрос 3. Как не ошибиться и правильно оформить сделку с недвижимостью при использовании маткапитала?**

**Ответ:** Порядок использования материнского (семейного) капитала предусмотрен Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256-3 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

В силу ч. 3 ст. 7 данного закона лица, получившие сертификат на материнский (семейный) капитал, могут распоряжаться полученными средствами в полном объеме либо по частям по ряду направлений, в том числе использовать их для улучшения жилищных условий.

Ч. 4 ст. 10 этого же закона обязывает владельца сертификата, его супруга (супругу) в случае приобретения жилого помещения на средства материнского (семейного) капитала оформить это жилое помещение в общую собственность всех членов семьи (самого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. При этом закон не определяет, в какой момент должна быть реализована данная обязанность и когда должны быть определены доли.

Таким образом, приобретение имущества за счет средств, в том числе материнского капитала, возможно в нескольких вариантах:

1. по договору, совершенному в простой письменной форме, когда на стороне покупателя выступает один из супругов (определение долей иных участников произойдет позднее);

2. по договору, совершенному в простой письменной форме, когда на стороне покупателя выступают все члены семьи (в данном случае, супругам необходимо оставить приобретаемую долю в общей совместной собственности);

3. по договору, совершенному в нотариальной форме, когда на стороне покупателя выступают все члены семьи и супруги устанавливают режим общей долевой собственности с указанием размера долей (нотариальная форма такой сделки обусловлена наличием признаков брачного договора в соответствии со ст. 38 Семейного кодекса Российской Федерации).

**Вопрос 4. Я знаю, что необходимо оплачивать госпошлину за регистрацию права собственности. Но как это сделать?**

**Ответ:** Существует три способа:

1. В терминале оплаты или в окне приема в МФЦ;

2. В любом отделении банка, онлайн в личных кабинетах интернет-банкинга;

3. С помощью личного кабинета при подаче документов.

**Вопрос 5. Кто может представлять интересы несовершеннолетних детей в сделках с недвижимостью?**

**Ответ:** Интересы несовершеннолетних детей при совершении сделок с недвижимостью представляют их законные представители: родители либо усыновители.

Подростки от 14 до 18 лет совершают сделки с их письменного согласия, а документы на государственную регистрацию прав могут подавать самостоятельно.

**Вопрос 6. Почему необходимо регистрировать ранее возникшее право на недвижимость?**

**Ответ:** Ранее возникшим считается право, которое возникло до 31 января 1998 г., то есть до даты вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Основной причиной отсутствия в ЕГРН актуальных сведений о правообладателях объектов недвижимости является то, что ранее до создания единой системы государственной регистрации прав на недвижимость, учет объектов недвижимости и регистрация прав осуществлялись различным органами, в том числе органами технической инвентаризации, земельными комитетами. Если момент возникновения права датирован до 31.01.1998, т.е. право является ранее возникшим, то уплата государственной пошлины не требуется.

Права, возникшие до 31.01.1998 признаются юридически действительными и регистрируются по желанию правообладателей. Зачастую с проблемой отсутствия зарегистрированных прав в ЕГРН такие владельцы сталкиваются только тогда, когда с объектом недвижимости необходимо совершить какую-то сделку (продать или подарить), либо вступить в наследство.

Исходя из всего вышесказанного, зарегистрировать ранее возникшее право в ЕГРН – значит защитить свое имущество, поскольку наличие сведений в ЕГРН гарантирует признание и подтверждение государством прав на объект недвижимости, а также позволяет наполнить ЕГРН контактными данными правообладателей. Это позволит Росреестру оперативно направлять в адрес собственника различные уведомления, а также обеспечить согласование с правообладателями земельных участков местоположение границ смежных земельных участков, что поможет избежать возникновения земельных споров.

**Вопрос 7. Как узнать есть ли запрет на недвижимость, причину наложения ареста или запрета?**

**Ответ:** Проверить наличие ареста или запрета в ЕГРН можно с помощью электронного сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра.

Для получения более подробной информации об объекте можно заказать выписку из ЕГРН. Для этого необходимо обратиться лично в любой офис МФЦ или подать запрос через личный кабинет на сайте Росреестра или Роскадастра или на портале Госуслуг. Чтобы узнать причину наложения ареста или запрета, необходимо обратиться в тот орган, который издал документ о наложении ограничений. Такими органами являются суды и судебные приставы-исполнители, налоговые органы. Погашение записи в ЕГРН об ограничениях осуществляется на основании акта о снятии ареста или запрета.

Кроме того, на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет» в разделе «Банк данных исполнительных производств» размещается информация о номерах и датах возбуждения исполнительных производств, о реквизитах исполнительных документов, предмете исполнения, а также наименование и адрес отдела судебных приставов.

**Вопрос 8. Как понять подпадает ли мой гараж под «гаражную амнистию»?**

**Ответ:** Здесь необходимо одновременное соблюдение 3 условий:

- гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землёй;

- гараж построен до введения в действие действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации – до 29 декабря 2004 года (информацию об этом можно найти, например, в техническом паспорте);

- гараж не признан самовольной постройкой по суду или решению органа местного самоуправления.

**Вопрос 9. Сколько составляет государственная пошлина за регистрацию соглашения об изменении или о расторжении договора аренды, если такой договор зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости?**

**Ответ:** Согласно п. 27. 2 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ для физических лиц государственная пошлина составляет 350 рублей, а для организаций - 1 000 рублей.

**Вопрос 10. Квартира по 1/2 доле принадлежит двум собственникам. Один из них продает другому участнику долевой собственности свою 1/2 долю в праве. Необходимо ли нотариальное удостоверение такой сделки?**

**Ответ:** Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке (до 31.07.2019 ч. 1 ст. 42 Закона предусматривала нотариальную форму для сделок по отчуждению всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке - изменения были внесены ст. 5 Федерального закона от 1 мая 2019 г. № 76-Ф3, вступающего в силу с 31 июля 2019 г.).

Исходя из содержания ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-Ф3 «O государственной регистрации недвижимости», отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежит нотариальному удостоверению.

В данном случае неважно, кому собственник собирается продать свою долю - другому собственнику или постороннему, в любом случае будет необходимо нотариальное удостоверение сделки.

**Вопрос 11. Возможна ли государственная регистрация права на основании соглашения об определении долей в праве собственности на жилой дом, заключенного во исполнение ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ, если средства материнского капитала были использованы на реконструкцию указанного дома, при условии, что земельный участок сохраняется в общей совместной собственности супругов, детям доли в праве на земельный участок не устанавливаются?**

**Ответ:** Учитывая пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК, земельный участок, на котором с использованием средств материнского капитала построен индивидуальный жилой дом, должен принадлежать всем собственникам такого дома на праве общей долевой собственности в долях, соответствующих их долям в праве общей собственности на этот дом.

**Вопрос 12. Гражданин захотел купить квартиру в другом регионе, но у него нет возможности сейчас поехать в этот регион, можно ли как-то получить все необходимые документы не выезжая из области?**

**Ответ:** Конечно! В настоящее время очень активно используется государственная услуга по экстерриториальному приему документов на государственную регистрацию и учет объектов недвижимого имущества, расположенных в других регионах Российской Федерации.

Прием по экстерриториальному принципу осуществляется общедоступными способами, а также и через портал Росреестра при наличии УКЭП заявителей. Данная услуга позволяет, не выезжая в другой регион, получить необходимые документы в полном объеме.

**Вопрос 13. Принято заявление в одном субъекте. Может ли заявитель подать дополнительный пакет в другом субъекте по экстерриториальному принципу и каков порядок действий?**

**Ответ:** Действующим законодательством не установлен запрет на подачу дополнительного пакета документов в другом субъекте Российской Федерации по экстерриториальному принципу. Особенности подачи документов в данном случае отсутствуют.

Дополнительные документы – подлежат хранению в МФЦ по месту приема и передаются заявителю после оказания услуги.

Заявитель самостоятельно забирает основной комплект и комплект дополнительных документов от отделений МФЦ по месту приема таких документов, в том числе, в случае, если они представлены по экстерриториальному принципу в разных субъектах Российской Федерации.

**Вопрос 14. Еще один вопрос касается теплиц, ведь лето уже не за горами. Нужно ли регистрировать теплицы?**

**Ответ:** Есть несколько видов теплиц:

1. Каркасные сборно-разборные, без фундамента. Такие теплицы не относятся к объектам постройки и их регистрировать не надо.

2. С фундаментом, состоящие из несущих, ограждающих строительных конструкций. Данные теплицы можно поставить на кадастровый учет и оформить в собственность, по вашему желанию.

Регистрация теплиц - дело добровольное, носит заявительный характер. Если теплица без фундамента, то строения к объектам недвижимости не относятся и права на них регистрировать не нужно. Если постройки с фундаментом, состоящие из несущих, ограждающих строительных конструкций, то владельцы такого объекта недвижимости могут поставить его на кадастровый учет и оформить право собственности.

**Вопрос 15. А если человек все-таки решился на то, чтобы зарегистрировать теплицу, как ему это сделать?**

**Ответ:** Вы можете подать документыдвумя способами. Первый - в электронном виде на сайте Росреестра. Обязательное условие для этого – иметь сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи. (Процедура регистрации занимает 3 рабочих дня). Второй способ – на бумаге через МФЦ. (Процедура регистрации занимает 5 рабочих дней).

Для учета и регистрации вам необходимо иметь следующие документы: заявление, технический план (его составляет кадастровый инженер) и правоустанавливающий документ на участок (не нужен, если право зарегистрировано в ЕГРН).

[**https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/belgorodskiy-rosreestr-otvetil-na-15-aktualnykh-voprosov-svyazannykh-s-gosudarstvennoy-registratsii-/**](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/belgorodskiy-rosreestr-otvetil-na-15-aktualnykh-voprosov-svyazannykh-s-gosudarstvennoy-registratsii-/)

**Контакты для СМИ:**

Анастасия Быстрова**,**

пресс-секретарь Управления Росреестра

по Белгородской области

тел.: 8 (4722) 30-00-22 доб. 1617

моб.: 8(910)2218898

BistrovaAA@r31.rosreestr.ru

сайт: [https://rosreestr.gov.ru](https://rosreestr.gov.ru/)