

ПО ИТОГАМ «ПРЯМЫХ ТЕЛЕФОННЫХ ЛИНИЙ»



Ответы на некоторые вопросы, поступающие в ходе «прямой телефонной линии»

.....
Вопрос: *В каких случаях обязательно проводить межевание земли, и куда необходимо обращаться?*

Ответ: Межевание – это уточнение и установление границ и площади земельного участка, их согласование со всеми смежными землепользователями.

Обязательное межевание необходимо в следующих случаях:

- при постановке земельного участка на кадастровый учет;
- если один земельный участок делится на несколько новых;
- если два и более участков объединяются в один;
- если уточняются границы участка для решения споров с соседями или когда необходимо узаконить площадь земельного участка;
- если нужно совершить какую-либо сделку с землей;
- если надо восстановить старые границы территории, отсутствующие на генеральном плане (чаще всего эта проблема возникает у собственников дачных участков, расположенных в садоводческих товариществах);
- если нужно сделать проект для строительства здания (для соблюдения всех положенных по градостроительному законодательству отступов следует сначала точно определить границы земли).

Межевание земельных участков осуществляют специалисты лицензированных геодезических компаний – кадастровые инженеры, прошедшие аттестацию по выполнению работ в геодезии и вступившие в саморегулируемую организацию. Именно с ними необходимо заключить договор на выполнение работ по межеванию земли. Результатом данных работ будет изготовление межевого плана, на основании которого необходимо будет осуществить кадастровый учет земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости либо внести необходимые изменения.

Вопрос: *Правда ли, что банк вправе забрать себе квартиру, которая была приобретена за счет кредита и находится у него в залоге?*

Ответ: Недвижимое имущество, которое приобретено за счет кредитных средств или заложено по договору ипотеки, находится в залоге у залогодержателя (у кредитора). В этом случае залог является способом обеспечения исполнения обязательств, и при определенных условиях может повлечь обращение взыскания на заложенное имущество.

Таковыми условиями может стать неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплата или несвоевременная уплата суммы долга. В таком случае и в соответствии со статьей 50 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) залогодержатель

(кредитор) вправе обратиться с иском на заложенное имущество для удовлетворения за счет этого имущества требований по обеспеченному залогом обязательству.

По решению суда заложенное имущество должно быть продано с торгов. В случае, если торги будут признаны не состоявшимися, то залогодержатель (кредитор) вправе оставить заложенный объект за собой.

При этом государственная регистрация перехода права на заложенный объект осуществляется без участия собственника (залогодателя) и без его заявления.

Вопрос: Хотим купить квартиру за счет средств материнского капитала. Могу ли я использовать сертификат на приобретение жилья до достижения ребенком трех лет?

Ответ: В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» заявление о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала может быть подано в любое время по истечении трех лет со дня рождения (усыновления) второго, третьего ребенка или последующих детей, за исключением случаев, когда средства материнского (семейного) капитала направляются на уплату первоначального взноса и (или) погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты, предоставленным гражданам по кредитному договору (договору займа). То есть, если Вы, например, будете покупать квартиру за счет собственных и кредитных средств (при этом средства материнского (семейного) капитала пойдут на погашение кредита), то такую сделку можно совершать и до исполнения ребенку трех лет. Возможность использовать материнский капитал на покупку жилья с перечислением средств на счет продавца возникает лишь по достижению трехлетнего возраста второго (либо последующего) ребенка.

Вопрос: Подскажите, размер госпошлины за прекращение ипотеки?

Ответ: Погашение записи об ипотеке не является регистрационным действием и производится без уплаты государственной пошлины.

Вопрос: Приобрели квартиру в новостройке в Кемерово. Необходимо зарегистрировать право собственности. Возможно ли, не выезжая в Кемерово, подать документы на регистрацию через МФЦ Междуреченска?

Ответ: Да, возможно. Заявление и необходимые для регистрации документы можно подать в любом МФЦ на территории Кемеровской области независимо от места нахождения объектов недвижимого имущества.

Вопрос: Может ли один из супругов получить в МФЦ готовые документы после осуществления регистрации общей совместной собственности супругов без выдачи доверенности.

Ответ: Да, любой из супругов может получить документы. При этом для получения документов при регистрации права общей совместной собственности доверенность от другого супруга не требуется.

.....

Вопрос: Покупаем дом и земельный участок. Сказали, что нужно оплатить госпошлину за регистрацию права: за дом – 2000 руб., а за землю – 350 руб. Разъясните, почему размер госпошлины различается?

Ответ: Размеры государственной пошлины установлены Налоговым кодексом РФ (далее – НК РФ) в статье 333.33.

Государственная пошлина за регистрацию прав, ограничений (обременений) прав, прекращения прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимости для физических лиц составляет 2000 рублей (пп 22 ч. 1 ст. 333.33 НК РФ), а за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, размер госпошлины составляет 350 рублей (пп.24 ч.1 ст.333.33 НК РФ).

Вопрос: Подскажите, какие документы необходимо мне представить в регистрирующий орган для регистрации права собственности на квартиру, полученную по завещанию?

Ответ: Основанием для государственной регистрации права собственности наследника является свидетельство о праве на наследство, которое выдается нотариусом. Для регистрации прав по наследству заявителю необходимо представить следующие документы: заявление (может быть подано Вами лично либо представителем при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности), свидетельство о праве на наследство (подлинник и копия). За регистрацию права должна быть уплачена государственная пошлина в размере, установленном НК РФ, – 2000 руб. С 01.02.2019 нотариусы при выдаче свидетельства о праве на наследство обязаны передать документы на регистрацию в Росреестр самостоятельно и в электронном виде в течение одного рабочего дня. При этом размер государственной пошлины уменьшается на 30%. Если же подача в режиме онлайн невозможна, то нотариус должен самостоятельно подать документы на бумажном носителе в двухдневный срок.

Вопрос: Какие будут последствия, если один из супругов распорядится общим имуществом (например, продаст) без согласия другого супруга?

Ответ: По правилам статьи 35 Семейного кодекса РФ для совершения сделок по распоряжению недвижимостью, находящейся в совместной собственности супругов, необходимо получить согласие другого супруга, которое удостоверяется нотариусом. Если один из супругов продал объект недвижимого имущества не получив на это согласие другого супруга, то тот вправе через суд потребовать признания сделки недействительной.

.....

Вопрос: Подскажите, обязательно ли регистрировать право собственности на недвижимое имущество, если оно признано за гражданином решением суда?

Ответ: Решение суда является основанием для государственной регистрации права лица, в чью пользу вынесено такое решение. Мнение, что право у

заинтересованного лица возникает с момента вступления решения в законную силу, является неверным. Если момент возникновения права специально не указан в решении, то признанное судом право возникает по общему для недвижимости правилу – с момента его государственной регистрации. В статье 268 Гражданского процессуального кодекса РФ указано, что решение суда в отношении юридического факта, подлежащего регистрации, служит основанием для регистрации, но не заменяет документы, выдаваемые регистрирующими органами. Таким образом, принятие судом решения в пользу заинтересованного лица не избавляет его от дальнейшей необходимости обратиться в регистрационную службу.

Вопрос: Мой брат (гражданин Казахстана) хочет переехать на постоянное место жительства в наш город и собирается купить дом. Может ли иностранный гражданин приобрести жилье в России в собственность? Есть ли какие-то ограничения?

Ответ: Ваш брат может купить любое жилье в России, никаких ограничений для жителей других государств нет. В соответствии с действующим гражданским законодательством права собственности иностранных граждан на недвижимое имущество в нашей стране не отличаются от таких же прав россиян. Но есть ряд особенностей и условий. Важным условием для совершения сделки является легальное нахождение иностранного гражданина на территории Российской Федерации. Так как государственная регистрация прав осуществляется на русском языке, то все документы, составленные на иностранном языке (в том числе и паспорт), должны быть переведены на русский язык. Верность перевода и подлинность подписи переводчика должны быть удостоверены нотариусом.

Вопрос: Подскажите, можно ли отменить доверенность и куда необходимо сообщить об её отмене?

Ответ: Доверитель вправе в любой момент и без объяснения причин отменить выданную им ранее доверенность. Для этого необходимо обратиться с заявлением об отмене к нотариусу, который удостоверил доверенность. А затем известить об отмене лицо, которому доверенность была выдана, а также третьих лиц, для представительства перед которыми дана доверенность. Если Вами была выдана доверенность на представление Ваших интересов по регистрации прав, то необходимо будет направить заверенное у нотариуса заявление об отмене доверенности в регистрирующий орган.

.....

Вопрос: Я являюсь собственником квартиры, которая принадлежит мне по долям: 1/4 доля – по договору дарения и 3/4 доли – по наследству. Хочу 1/4 доли подарить своей внучке. Необходимо ли нам обращаться к нотариусу за удостоверением договора?

Ответ: В соответствии с частью 1 статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

В Вашем случае весь объект (квартира) принадлежит одному лицу на праве собственности. Поэтому положения об обязательном нотариальном удостоверении в

данном случае не применяются. Договор может быть составлен в простой письменной форме.

Вопрос: Необходимо ли получать согласие супруга на отчуждение недвижимости, которая получена другим супругом по дарственной?

Ответ: Согласно статье 36 Семейного кодекса РФ имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, является его личной собственностью. Таким образом, недвижимость, полученная одним из супругов в дар, не может быть совместной собственностью супругов, и, следовательно, не требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга на отчуждение.

Вопрос: Смогу ли я унаследовать квартиру, в которой живет моя мама на основании договора социального найма?

Ответ: В состав наследуемого имущества квартира, занимаемая по договору социального найма наследодателем, не входит. Данное жилое помещение не является собственностью Вашей мамы (квартира в собственности муниципального образования), тогда как по наследству переходит лишь имущество, находящееся на день смерти наследодателя в его собственности.