

ПО ИТОГАМ «ПРЯМЫХ ТЕЛЕФОННЫХ ЛИНИЙ»



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

.....
Вопрос: *Необходимо прописать внука в мою квартиру. Может ли он после прописки претендовать на неё?*

Ответ: В случае, если Вы являетесь ответственным квартиросъемщиком в муниципальной квартире и проживаете там по договору социального найма, то после регистрации (прописки) Вашего родственника он, как член Вашей семьи согласно Жилищного кодекса РФ, приобретает равные с Вами права на жилое помещение, в том числе и право на изменение договора найма жилого помещения. Если квартира находится в Вашей личной собственности, то прописанные и проживающие родственники не приобретают права собственности на квартиру или ее часть. В соответствии со статьей 292 Гражданского кодекса РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Вопрос: *Подскажите, отчего зависит размер государственной пошлины за регистрацию прав? А то я в одном случае за регистрацию права на земельный участок заплатил 350 рублей, а за регистрацию договора аренды участка уже 2000 рублей.*

Ответ: Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию прав установлены Налоговым кодексом РФ в статье 333.33.

В соответствии с пп.21 указанной статьи размер государственной пошлины за регистрацию прав, сделок, ограничений (обременений) прав для физических лиц составляет 2000 руб. В случае, когда оформляется право собственности гражданина на земельный участок, который предназначен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, то размер государственной пошлины составит 350 рублей (пп. 24).

Поэтому за регистрацию договора аренды Вами была уплачена госпошлина в размере 2000 рублей, а за регистрацию права собственности на земельный участок вышеуказанной категории – 350 рублей.

Вопрос: *Может ли быть изъят земельный участок у землепользователя, если он используется с нарушением требований закона?*

Ответ: Да, законом предусмотрена возможность изъятия земельных участков в связи с ненадлежащим использованием, в том числе и у собственников земельных участков.

При выявлении нарушений требований земельного законодательства РФ, в ходе проведения проверок, нарушителю выдается обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

В случае неустранения в установленный срок правообладателем земельного участка нарушений, указанных в предписании, орган, выдавший такое предписание, направляет соответствующие материалы в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, который вправе обратиться в суд с требованием об изъятии находящихся в частной собственности земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием.

Вопрос: Хотим приобрести квартиру. Как проверить наличие ограничений прав или обременений на приобретаемый объект?

Ответ: Проверить наличие или отсутствие ограничений/обременений прав можно на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/>), воспользовавшись электронным сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Поиск объекта недвижимости осуществляется по одному из критериев: кадастровому номеру или адресу, далее необходимо нажать кнопку «Сформировать запрос». При наличии ограничений права собственности, они будут указаны в разделе «Права и ограничения», при их отсутствии – будет показана пустая строка.

Электронный сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» поможет узнать об обременениях на следующую недвижимость: жилой дом, земельный участок, квартира, комната, нежилое помещение, здание, объект незавершенного строительства.

Вопрос: В связи с отъездом хочу выдать доверенность на оформление и затем продажу гаража и земельного участка. Подскажите, каков срок действия у доверенности?

Ответ: На сегодняшний день доверенность может быть выдана на любой срок. Однако, в соответствии со статьей 186 Гражданского кодекса РФ если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения. Кстати, для представления интересов в регистрирующем органе по вопросам кадастрового учета и регистрации прав доверенность должна быть нотариально удостоверена – это требование Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (часть 8 статьи 18).

Вопрос: Какие документы необходимы для оформления права собственности на выстроенный садовый домик?

Ответ: Прежде всего, должны быть оформлены документы на земельный участок, на котором Вы построили дом (земля может быть в собственности либо принадлежать на праве аренды). Так как для строительства садового домика в соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется получение разрешения на строительство, то государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на созданный объект осуществляется на основании технического плана объекта недвижимости и

правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен данный объект недвижимости. Для подготовки технического плана на выстроенный дом Вам необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Затем необходимо обратиться в регистрирующий орган с заявлением о кадастровом учете и регистрации права, уплатив государственную пошлину в размере 350 рублей. Заявление и необходимые документы можно подать через многофункциональный центр (МФЦ).

Вопрос: Моя несовершеннолетняя дочь (ей 16 лет) является наследницей на дом и земельный участок. Может ли она самостоятельно (без моего присутствия) обратиться в регистрирующий орган за регистрацией права собственности по наследству?

Ответ: Да, может. Присутствие и одобрение действий несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет его законным представителем не потребуется. Вашей дочери необходимо обратиться в любой офис МФЦ с паспортом и необходимыми для проведения государственной регистрации права документами, и подать заявление о государственной регистрации права собственности.

Следует заметить, что если свидетельство о праве на наследстве выдано после 01.02.2019, то в соответствии со статьей 72 Основ законодательства о нотариате подача заявления о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы является обязанностью нотариуса. После выдачи свидетельства нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня представить в орган регистрации прав заявление и документы в электронной форме.

Вопрос: В 1996 году мне был выделен садовый участок. Есть свидетельство о праве собственности на участок (розовое). Подскажите, действительно ли оно на сегодняшний день, или надо снова приватизировать участок?

Ответ: Приватизировать участок не нужно, так как Вы уже являетесь его собственником, имея на руках свидетельство о праве собственности, которое Вы получили в соответствии с действующим на тот период времени законодательством.

Согласно статье 69 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – «Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей».

Однако, если Вы захотите распорядиться своим участком (например продать или подарить), то в этом случае необходимо будет зарегистрировать ранее возникшее право в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Вопрос: Я хочу купить квартиру. Собственником является один человек, но прописаны и проживают в ней еще трое членов его семьи. Меня беспокоит,

что после подписания договора и передачи денег за квартиру в ней останутся прописанные жильцы? Как обезопасить себя в такой ситуации?

Ответ: В соответствии со статьей 292 Гражданского кодекса РФ при смене собственника право пользования и проживания в жилом помещении за третьими лицами не сохраняется. Если члены семьи собственника не выпишутся из квартиры добровольно, то выписать их можно будет только в судебном порядке. Если Вы хотите себя обезопасить, то возможно предусмотреть в договоре обязанность продавца выписать членов семьи в течение определенного срока, либо потребуйте у продавца выписать всех членов семьи до подписания договора купли-продажи или до подачи документов в регистрирующий орган.

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 взыскание 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.