

ПО ИТОГАМ «ПРЯМЫХ ТЕЛЕФОННЫХ ЛИНИЙ»



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

Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Закон)

Гражданский кодекс РФ (далее по тексту – ГК РФ)

Налоговый кодекс РФ (далее по тексту – НК РФ)

.....

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. Поэтому получать нотариально удостоверенное согласие другого супруга на отчуждение не требуется.

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 по завещанию. За регистрацию права должна быть уплачена государственная пошлина в размере, установленном НК РФ, – 2000 руб.

Вопрос: *В связи с отъездом не смогу сама получить после регистрации документы. Может ли мой муж получить документы вместо меня?*

Ответ: Документы, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, выдаются правообладателю – физическому лицу или его представителю при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов.

Таким образом, Вам необходимо выдать доверенность своему мужу на получение документов, и удостоверить её у нотариуса.

.....

Вопрос: Хочу выдать доверенность на представление своих интересов в Росреестре. Подскажите, какой должен быть срок действия у доверенности?

Ответ: На сегодняшний день доверенность может быть выдана на любой срок. В соответствии со статьей 186 ГК РФ если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения.

Вопрос: Мы с супругой решили купить квартиру в равных долях каждому. Агент по недвижимости сказал, что договор купли-продажи в нашем случае необходимо нотариально удостоверить, так ли это?

Ответ: В соответствии с ГК РФ имущество, приобретенное в браке, поступает в общую совместную собственность супругов. Если супруги приобретают имущество в общую долевую собственность, то они устанавливают долевую собственность, а это уже договорный режим собственности, что приравнено к брачному контракту. Поэтому, покупка недвижимости супругами в долевую собственность (не в совместную) подпадает под обязательное нотариальное удостоверение.

Вопрос: Покупаю жилой дом и земельный участок. Мне сказали, что нужно оплатить госпошлину: за регистрацию права на дом – 2000 руб., а за землю – 350 руб. Разъясните, почему размер госпошлины так различается?

Ответ: Размеры государственной пошлины различаются в зависимости от регистрационного действия, и установлены они в статье 333.33 НК РФ.

Так 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). При этом за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, размер госпошлины составляет 350 рублей (пп.24 ч.1 ст.333.33 НК РФ).

.....

Вопрос: По решению суда за мной и братом признано право долевой собственности на жилой дом. Подскажите, обязательно ли нам обращаться в Росреестр за регистрацией права собственности?

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. Таким образом,

Вам с братом следует подать заявления о государственной регистрации права на объект недвижимости, в отношении которого было вынесено решение суда.

Вопрос: *В 2015 году была приобретена квартира за счет кредитных средств, оформлена была на мужа. В этом году кредит выплатили полностью, в том числе и за счет средств материнского капитала. Подскажите, как теперь выделить доли детям, так как давали нотариальное обязательство, и в какой срок это необходимо сделать?*

Ответ: В соответствии с «Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» в случае приобретения жилого помещения по договору купли-продажи с использованием средств целевого жилищного займа, предоставленного в соответствии с законодательством Российской Федерации, данное жилое помещение должно быть оформлено в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после снятия обременения с жилого помещения. Сначала необходимо будет обратиться в Росреестр с заявлением о погашении записи об ипотеке. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки. Затем следует составить соглашение о перераспределении долей. Для составления такого соглашения необходимо обратиться к любому нотариусу. На основании соглашения, удостоверенного нотариусом, впоследствии органом регистрации будет произведена государственная регистрация права общей долевой собственности родителей и детей.

Вопрос: *В 1997 году мне был выделен земельный участок для садоводства. Есть свидетельство (такое «розовое») о праве собственности. 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 по закону, действовавшему на тот период времени. Таким образом, Ваш документ является юридически действительным.

.....

Вопрос: *Каким образом погасить запись об ипотеке, если залогодержатель (юридическое лицо) прекратило свою деятельность?*

Ответ: Исполнение кредитных обязательств заемщиком перед кредитором является основанием для погашения записи об ипотеке. Регистрационная запись об ипотеке погашается в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ

«Об ипотеке (залоге недвижимости)». В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица (статья 25.1).

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: Подскажите размер госпошлины за прекращение ипотеки на квартиру?

Ответ: Прекращение ипотеки не является регистрационным действием и производится без уплаты государственной пошлины.

.....

Вопрос: У меня в собственности 1-комнатная квартира, которую я получила в дар от родителей. Возникла необходимость расширить жилплощадь. Будет ли купленная квартира также считаться моей собственностью (ведь будут истрачены деньги от продажи), а не совместно нажитым имуществом с моим супругом?

Ответ: Статья 37 Семейного кодекса РФ и статья 256 Гражданского кодекса РФ предусматривают, что если в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов в имущество

были произведены вложения, значительно увеличивающие его стоимость (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и др.), то имущество каждого из них может быть признано их совместной собственностью.

Таким образом, если новая квартира больше и по стоимости дороже чем прежняя (и в качестве доплаты были использованы деньги семьи), то она может быть признана совместной собственностью. Настоящее правило не применяется, если брачным договором между супругами предусмотрено иное.

Вопрос: *Принадлежащий мне жилой дом сгорел в 2019. Почему-то мне до сих пор приходит уведомление об уплате налога на имущество. В налоговой сказали, что для начисления налога используют сведения из реестра недвижимости. Почему в реестре эти сведения актуальны, если дома давно нет?*

Ответ: Ваша ситуация объясняется тем, что Вы не обратились в регистрирующий орган с заявлением о снятии сгоревшего дома с кадастрового учета и о прекращении Вашего права собственности. Так как сведения о доме и о зарегистрированном праве содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) то они, соответственно, направляются в налоговую инспекцию.

Чтобы Вам больше не начислялся налог на имущество, которого фактически уже не существует, необходимо снять жилой дом с кадастрового учета и погасить запись в ЕГРН о праве собственности на данный объект, то есть прекратить Ваше право собственности в связи с гибелью объекта недвижимости. Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который в результате осмотра места нахождения объекта подготовит акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости. Данный акт и заявление о снятии с кадастрового учета и прекращении права собственности, Вы можете подать лично через Многофункциональный центр (МФЦ) либо через «личный кабинет» на сайте Росреестра или через портал госуслуг.

При этом государственная пошлина за снятие недвижимости с кадастрового учета и за прекращение права в связи с гибелью объекта недвижимости не взимается.

Вопрос: *Необходимо зарегистрировать право собственности на квартиру, которая находится в Междуреченске. Живу я сейчас в Красноярске, и приехать в город нет возможности. Каким образом подать документы на регистрацию?*

Ответ: Росреестр оказывает госуслугу подачи документов по экстерриториальному принципу, т.е. заявление и документы на государственную регистрацию или кадастровый учет можно подать независимо от места нахождения объекта. Подать документы можно онлайн (через сайт Росреестра) или в МФЦ своего региона (в Вашем случае в городе Красноярске). В случае подачи заявления по экстерриториальному принципу регистрацию проводит орган по месту нахождения объекта недвижимости. Процедура проводится на основании электронных документов, созданных органом регистрации по месту приема документов.

.....

Вопрос: Как быстро проверить наличие ограничений прав или обременений перед приобретением недвижимости?

Ответ: Проверить наличие или отсутствие ограничений/обременений прав на объект недвижимости можно на официальном сайте Росреестра 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.

Услуга предоставляется заявителю в режиме реального времени.

Вопрос: Могут ли сотрудники МФЦ отказать в приеме документов на регистрацию недвижимости?

Ответ: В соответствии с частью 15 статьи 18 Закона в случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения в их приеме должно быть отказано непосредственно в момент представления таких заявления и документов, если не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или лицо, представляющее заявление и прилагаемые к нему документы, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность (то есть паспорт гражданина).

Следует заметить, что ни пенсионное, ни водительское удостоверение не являются документами, удостоверяющими личность.

Вопрос: Необходимо прописать родственника в 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 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

.....

Вопрос: Утеряны правоустанавливающие документы на квартиру, можно ли как-то запретить действия с ней?

Ответ: Если Вы опасаетесь за принадлежащие Вам на праве собственности объекты недвижимости, Вы можете обратиться в любой офис МФЦ с заявлением о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие Вам объекты недвижимости без Вашего личного участия или участия Вашего законного представителя. Заявление также может быть подано посредством почтового отправления. В этом случае подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. Кроме того, заявление может быть представлено в форме электронного документа. На основании Вашего заявления в ЕГРН вносится запись. Наличие в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости.

Вопрос: Я являюсь собственником квартиры, которая оформлена в разное время по долям: 1/4 доля принадлежит по договору приватизации и 3/4 доли – по наследству. Хочу 1/4 доли подарить внучке. Необходимо ли договор удостоверить у нотариуса?

Ответ: В соответствии с частью 1 статьи 42 Закона 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 дарения может быть составлен в простой письменной форме.

Вопрос: Мы приобретаем квартиру семьей (4 человека), в каком размере должна быть уплачена госпошлина?

Ответ: Размеры государственной пошлины установлены Налоговым кодексом РФ, так в соответствии с пп.21 статьи 333.33 для физических лиц размер государственной пошлины за регистрацию прав составляет 2000 руб. В случае приобретения имущества по договору купли-продажи сумму госпошлины необходимо разделить между участниками долевой собственности в равных долях.

В Вашем случае, если 4 человека приобретают квартиру в равнодолевую собственность (то есть доли в праве равны 1/4), каждый должен уплатить госпошлину в размере 500 руб. (2000 руб. * 1/4 = 500 руб.).

.....

Вопрос: Слышал, что теперь за регистрацию права собственности не нужно платить госпошлину. Подскажите, так ли это?

Ответ: С 01 января 2021 года (в связи с вступлением в силу изменений в Налоговый кодекс РФ) без уплаты государственной пошлины можно будет зарегистрировать «ранее возникшее право» – это право, которое возникло до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31.01.1998).

В Междуреченске к «ранее возникшим правам» относятся права, которые были зарегистрированы в БТИ администрации г. Междуреченска (в период до 1997 года) или в Комитете по земельным ресурсам г. Междуреченска (в период с 1997 до 05.04.1999).

Вопрос: Какие объекты недвижимости можно оформить по «дачной амнистии», и до какого времени она продлена?

Ответ: Упрощенный порядок регистрации прав на недвижимость, известный в обществе как «дачная амнистия», продлен еще на пять лет – до 1 марта 2026 года. Упрощенный порядок оформления и регистрации прав распространяется на жилые и садовые дома, возведенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами индивидуального садоводства, а также на индивидуальные жилые дома, созданные (выстроенные) на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Вопрос: Какая предусмотрена ответственность за самовольный захват земельного участка?

Ответ: Самовольное занятие земельного участка является административным правонарушением, за которое предусмотрена ответственность в соответствии со статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – и влечет наложение штрафа.

Сумма штрафа	Категория лиц
1-1,5% (но не менее 5000 тыс. р.).	для граждан
1,5-2% (но не менее 20000 тыс. р.).	для должностных лиц
2-3% (но не менее 100 000 тыс. р.).	для юридических лиц

В случае, когда кадастровая стоимость земельного участка не определена, штрафы составляют: для физических лиц (граждан) – в размере от пяти до десяти тысяч рублей, должностных лиц – от двадцати до пятидесяти тысяч рублей, юридических лиц – от ста до двухсот тысяч рублей.

