**Эксперты Кадастровой палаты и Росреестра Татарстана провели актуальные консультации в сфере недвижимости**

**8 октября в рамках Всероссийской недели консультаций по вопросам, связанным с куплей-продажей жилья, состоялась «горячая линия», вызвавшая интерес у жителей Республики Татарстан.**

**Эксперты Кадастровой палаты и Управления Росреестра по Республике Татарстан ответили на широкий диапазон вопросов: раскрыли особенности проведения сделок, предоставили информацию о необходимых документах для регистрации жилья, акцентировали внимание на способах проверки собственности перед покупкой.**

**Предлагаем вашему вниманию ответы на наиболее значимые вопросы, заданные в ходе «горячей линии».**

**Вопрос: Семье из 4 человек на праве общей долевой собственности принадлежит жилой дом, в равных долях по ¼. Земельный участок принадлежит только одному из сособственников, на праве личной собственности. Возможно ли отчуждение доли жилого дома без земельного участка, так как права на земельный участок не оформлены?**

**Ответ: в данном случае возможно. В соответствии с действующим законодательством собственнику принадлежат права пользования и распоряжения недвижимым имуществом, то есть заключение любых не противоречащих закону сделок. Отсутствие зарегистрированных прав на земельный участок не является препятствием для государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на жилой дом.**

**Вопрос: Мы с сестрой подавали документы на регистрацию договора купли-продажи квартиры, которая находится в долевой собственности, по ½ доли. Сколько экземпляров договора купли-продажи получу я и моя сестра, необходимо ли составление расписки о получении денежных средств с продажи квартиры?**

**Ответ: Законом предусмотрена свобода формы договора, то есть порядок расчета и количество экземпляров договора могут быть определены сторонами по их усмотрению, однако необходимо учитывать, что один экземпляр договора купли-продажи остается в архивном деле Управления Росреестра. Также сообщаем, что Управление не наделено полномочиями по оказанию юридической помощи в сопровождении сделок и соответственно в вопросе о необходимости составления расписок в получении денег. Вопрос: Семья продает квартиру, которую приобретают с использованием кредитных средств и одновременно приобретают другую квартиру за наличный расчет. Каков порядок подачи документов и также порядок расчета?**

**Ответ: Порядок расчета, а также порядок подачи документов определяется сторонами сделки самостоятельно, исходя из личных пожеланий и обстоятельств, на что может повлиять условия получения денежных средств, а также порядок расчета при встречном приобретении недвижимого имущества. Однако обращаем внимание, что порядок расчета должен быть указан в договоре купли-продажи.**

**Вопрос: Хотим купить жилой дом и земельный участок. Куда необходимо обратиться, чтобы исключить возможность дальнейшего сноса жилого дома и изъятия земельного участка в связи с включением их в генплан города Казани?**

**Ответ: рекомендовано обратиться в Исполнительный комитет г.Казани, Управление архитектуры и градостроительства г.Казани для получения данной информации. Кроме того, рекомендовано также заказать расширенную Выписку из Единого государственного реестра недвижимости для получения информации о наличии, либо отсутствии охранных зон инженерных коммуникаций, наличие которых должно быть указано в договоре купли-продажи.**

**Вопрос: В собственности есть земельный участок, на котором расположен садовый дом, права на дом не зарегистрированы. Будет ли это обстоятельство являться препятствием для последующего оформления либо наследства, либо дарения?**

**Ответ: Препятствием для государственной регистрации перехода права собственности на зарегистрированный земельный участок это являться не будет. Однако рекомендуем Вам зарегистрировать право собственности на садовый дом, расположенный на данном земельном участке в соответствии с действующим законодательством.**

**Вопрос: На руках имеется свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей. Достаточно ли этого документа для государственной регистрации права собственности?**

**Ответ: Государственная регистрация права собственности включает в себя несколько этапов, одним из которых является проведение правовой экспертизы, при проведении которой государственным регистратором прав возможно направление межведомственных запросов для получения информации необходимой для проведения государственной регистрации права собственности. Необходимо также отметить, что окончательное решение о проведении государственной регистрации принимается государственным регистратором исключительно после проведения правовой экспертизы.**

**Вопрос: Собственник недвижимого имущества умер, открыто наследственное дело. Однако, документы от нотариуса не получены в связи с тем, что не прошел период установленный действующим законодательством. Возможно ли, что до получения документов от нотариуса с данным объектом недвижимого имущества может быть произведена какая либо сделка по отчуждению?**

**Ответ: Нет, не возможно. Право распоряжения принадлежит только собственнику недвижимого имущества.**

**Вопрос: Супругами на праве общей совместной собственности была приобретена квартира с использованием кредитных средств, в дальнейшем для погашения кредита были использованы средства материнского (семейного) капитала. Возможно ли не выделять долю одному из ребенку, а также подлежит ли обязательному нотариальному удостоверению соглашение об определении долей?**

**Ответ: В соответствии с 256 ФЗ недвижимое имущество, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. В связи с этим, обязательным является выделение конкретной доли за каждым членом семьи. Также необходимо отметить, что данное соглашение нарушает режим совместной собственности супругов, предусмотренный действующим законодательством, в связи с чем, будет подлежать обязательному нотариальному удостоверению.**

**Вопрос: Хотим продать квартиру, собственниками которой являюсь я и мой сын, признанный недееспособным. Необходимо ли обращаться к нотариусу или возможно составление договора в простой письменной форме?**

**Ответ: В соответствии со статьей 54 ФЗ №218 сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего ограниченно дееспособному гражданину подлежат обязательному нотариальному удостоверению.**

**Вопрос: Мне принадлежит доля в объекте недвижимого имущества. При отчуждении необходимо ли обязательное нотариальное удостоверение?**

**Ответ: В соответствии со статьей 42 ФЗ №218 сделки по отчуждению доли в праве общей долевой собственности подлежат обязательному нотариальному удостоверению.**

**Вопрос: Мужу принадлежит ¾ доли в квартире, ¼ доля принадлежит сыну. Может ли продать муж свою долю, если сын отказывается от продажи.**

**Ответ: Да может. Однако необходимо учитывать, что в данном случае право преимущественной покупки будет возникать у Вашего сына, так как он является сособственником данной квартиры. Также Вы можете продать долю в квартире постороннему лицу, не являющемуся сособственником. Для этого необходимо приложить документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме сособственника о намерении продать свою долю с указанием цены и всех условий сделки. Либо может быть приложен также отказ от права преимущественной покупки.**

**Вопрос: Квартира была приватизирована на одного человека, остальные проживающие и прописанные в данной квартире от приватизации отказались. Возможно ли в настоящее время ликвидировать зарегистрированное право собственности и заново провести приватизацию?**

**Ответ: В соответствии с действующим законодательством государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. В связи с чем было рекомендовано обратиться в суд.**