

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Правовой ликбез от Росреестра**

Государственные регистраторы краевого Управления Росреестра отвечают на актуальные вопросы регистрации недвижимости в свете последних изменений гражданского законодательства.

**1.Требуется ли согласие супруга покупателя объектов недвижимого имущества по договору купли-продажи?**

Законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности, если брачным договором не установлено иное.

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, в соответствии с п.1 ст. 34 Семейного Кодекса РФ. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.

В соответствии с п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ, для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Таким образом, в случае заключения договора купли-продажи, для которой установлена обязательная нотариальная форма (например, договора купли-продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, или договора купли-продажи недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным) необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга на покупку квартиры. В иных случаях, при заключении договора купли-продажи в простой письменной форме, согласие супруга покупателя не требуется.

**2. Какие сделки с объектами недвижимости требуют нотариального удостоверения?**

До 29.12.2015, в соответствии с действующим ранее законодательством, нотариальному удостоверению подлежали только договор ренты и брачный договор.

Брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения. Брачный договор может быть заключен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака.

Брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности, установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов, может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов.

Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению (п.2 ст. 41 СК РФ).

В соответствии со ст.583 ГК РФ, по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению (ст. 584 ГК РФ).

Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены многочисленные изменения в действующее гражданское законодательство. Большинство положений указанного Закона вступило в силу с момента опубликования, то есть с 29.12.2015. В частности, вступили в силу положения регламентирующие необходимость нотариального удостоверения некоторых видов сделок, заключенных после 28.12.2015.

Так, кроме указанных выше договора ренты и брачного договора, нотариальному удостоверению теперь подлежат и следующие виды сделок:

- соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака (п.2 ст.38 Семейного кодекса РФ).

Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению.

Раздел общего имущества супругов может быть произведен как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов, а также в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов.

- сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу. Такие сделки могут быть совершены не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности. В случае, если нотариусом будет установлено, что продавец доли представил документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки его доли, сделка может быть совершена до истечения срока, указанного в абзаце втором настоящего пункта (п.1 ст.24 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

- сделка по продаже земельной доли (п.3 ст.24.1 Закона о регистрации).

- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, также подлежат нотариальному удостоверению (п.2 ст.30 Закона о регистрации).

Опекун или попечитель распоряжается доходами подопечного, в том числе доходами, причитающимися подопечному от управления его имуществом, за исключением доходов, которыми подопечный вправе распоряжаться самостоятельно, исключительно в интересах подопечного и с предварительного разрешения органа опеки и попечительства, в соответствии с п.1 ст. 37 ГК РФ.

Нотариальное удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества производится по месту нахождения указанного имущества; удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества, находящихся в разных нотариальных округах, производится по месту нахождения одного из указанных объектов недвижимости (ст.56 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1).

**3. Какой порядок оформления прав на садовые участки в СНТ?**

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами (п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса РФ).

Так, ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено, что государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения, в том числе, дачного хозяйства, огородничества, садоводства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок является следующий документ:

акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания.

Также, в соответствии с п. 2.7. Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 08.06.2015) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", до 31 декабря 2020 года члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан имеют право независимо от даты вступления в члены указанного объединения приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:

земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства указанному объединению либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение;

по решению общего собрания членов указанного объединения (собрания уполномоченных) о распределении земельных участков между членами указанного объединения либо на основании другого устанавливающего распределение земельных участков в указанном объединении документа земельный участок распределен данному члену указанного объединения;

земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

В указанном случае предоставление земельного участка в собственность гражданина осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании заявления гражданина или его представителя. К указанному заявлению прилагаются:

схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории некоммерческого объединения граждан либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в государственном кадастре недвижимости;

протокол общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан (собрания уполномоченных) о распределении земельных участков между членами указанного объединения, иной устанавливающий распределение земельных участков в этом объединении документ или выписка из указанного протокола или указанного документа.

В случае, если ранее ни один из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, органы государственной власти или местного самоуправления самостоятельно запрашивают:

сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, составляющий территорию этого объединения, в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если такие сведения содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в иных случаях такие сведения запрашиваются у заявителя);

сведения об этом объединении, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение четырнадцати дней с даты получения заявления и документов обязан принять решение о предоставлении в собственность земельного участка либо об отказе в его предоставлении.

Основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность.

Стоит отметить, что распоряжение земельными участками, расположенными на территории городского округа, осуществляется органами местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков. В г. Перми таким органом, является Департамент земельных отношений Администрации города Перми, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Сибирская, 15.

После получения решения о предоставлении в собственность земельного участка гражданин вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на свой земельный участок.

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

[**https://rosreestr.ru**](https://rosreestr.ru)

**http://vk.com/public49884202**

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Федеральной службы   
государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

Светлана Пономарева

+7 342 218-35-82

Диляра Моргун

+7 342 218-35-83

[press@rosreestr59.ru](mailto:press@rosreestr59.ru)