

**«Горячая линия» Росреестра Хакасии: начальник отдела госрегистрации недвижимости Росреестра Хакасии Карина Майнагашева** **ответила на важные вопросы о покупке жилья в республике**

**Нина Артемова из Черногорска поинтересовалась стоимостью госпошлины за оформление в собственность домика и земельного участка в СНТ Подсинее и какие документы представить на регистрацию?**

- Оформить в собственность садовый домик и участок можно по «дачной амнистии». Для этого необходимо представить в Росреестр Хакасии следующие документы: заявление о госкадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок (например, договор дарения, купли-продажи, мены, свидетельства о праве на наследство, акт органа местного самоуправления (постановление о предоставлении участка). Госпошлина составит 350 рублей. Если земельный участок стоит на кадастровом учёте, то для его оформления достаточно представить заявление и правоустанавливающий документ. Если участок не учтен, тогда необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана участка. Готовые документы можно подать в бумажном виде в МФЦ или в электронном виде (при наличии сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи) через личный кабинет на сайте Росреестра или Госуслуг.

**Жителю Саяногорска Михаилу Дроботову предложили купить квартиру на очень выгодных условиях. Однако временно в ней будет проживать владелица 1/8 доли. Стоит ли опасаться Михаилу того, что собственница доли может не съехать.**

- Да, так как она является полноправной собственницей 1/8 доли. Прежде чем покупать квартиру, попробуйте договориться с ней о выкупе её доли. Если собственница категорически откажется, то и рассчитывать на то, что она вскоре съедет, не стоит.

**По словам Валентины Петровны из Черемушек, у собственника дома, который она хочет купить, большие неоплаченные счета за услуги ЖКХ, вдруг окажется, что имущество под арестом, что делать?**

- Разумно будет перед сделкой купли-продажи запросить у продавца справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам. Это один из способов проверки покупаемой квартиры, так как существующие долги за услуги ЖКХ гарантированно достанутся покупателю. Можно самостоятельно узнать о задолженности в УК по телефону или лично, назвать номер квартиры, ФИО собственника. Также задолженность по коммунальным платежам можно узнать через интернет, на сайте ГИС ЖКХ. Обращаем внимание, что в компетенцию Росреестра при переходе права собственности не входит проверка наличия или отсутствия долгов по коммунальным платежам. Чтобы узнать, находится ли дом, который вы хотите приобрести, под арестом, залогом или иным обременением (ограничением), необходимо заказать выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сделать это можно через офис МФЦ или онлайн на портале Росреестра через бесплатный сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Также наличие арестов можно уточнить через сервис «Банк данных исполнительных производств» на сайте Федеральной службы судебных приставов.

**У Ольги Ивановой из Абакана есть квартира в Новосибирске, которую она хочет продать дистанционно. Получится ли это сделать по доверенности, если ранее она подавала заявление в МФЦ о невозможности совершения регистрационных действий без личного участия?**

- Не получится. Отметка в ЕГРН о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника защищает недвижимость от третьих лиц и не позволяет совершать регистрационные действия в её отношении без личного участия владельца. Заявление о государственной регистрации и документы, прилагаемые к нему, будут возвращены без рассмотрения. Госрегистрация перехода права собственности будет возможна только в случае личного обращения. Отчуждение возможно по доверенности, если собственник снимет отметку. Сделать это можно, подав соответствующее заявление в МФЦ или через личный кабинет на портале Госулуг.

**Дарья Сергеева спросила про продажу квартиры, купленную на собственные средства. Нужно ли перед сделкой выделять доли детям?**

**-** Нет.Если имущество было приобретено в браке за счет собственных средств, то распорядиться им можно по своему усмотрению, без оформления долей на детей. Если бы имущество было приобретено за счет средств материнского капитала, либо за счет кредитных средств, которые были погашены средствами маткапитала, то действительно, необходимо было бы выделять доли на детей перед продажей квартиры.

**Несколько вопросов было задано про перепланировку.**

**- Я купил квартиру в новостройке, но меня не устраивает планировка: хочу снести не несущую стену. Как узаконить процедуру?**
- Сначала необходимо зарегистрировать право собственности на квартиру на основании имеющихся правоустанавливающих документов, а затем уже заниматься перепланировкой на законных основаниях. Перед началом перепланировки следует обратиться в орган местного самоуправления с необходимыми документами, среди которых должен быть проект перепланировки, и получить от ОМС решение о согласовании такой перепланировки. После завершения работ собственнику необходимо направить в ОМС уведомление о завершении работ с приложением технического плана помещения. В течение 30 дней ОМС утверждает акт приемочной комиссии. С 1 апреля, согласно вступившим в силу изменениям в Жилищный кодекс, ОМС в течение 5 рабочих дней самостоятельно направляет указанный акт с приложением техплана в Росреестр Хакасии для внесения сведений о перепланировке в ЕГРН. После того как ведомство внесет изменения в ЕГРН, перепланировка будет считаться завершенной.

**- Что будет, если не узаконивать перепланировку?**

- Например, если собственник пожелает продать квартиру с перепланировкой или вступить в наследство такой квартиры, а в ЕГРН будут содержаться данные до перепланировки, то противоречие между сведениями, содержащимися в представленных на регистрацию документах (о площади квартиры в договоре купли-продажи, ели она изменилась) и сведениями в ЕГРН будет являться основанием для приостановления регистрационных действий.

**Еще один популярный вопрос, который волнует многих. Почему при продаже недвижимости информации о собственнике нет в ЕГРН (выписка нужна для покупателя), хотя на руках есть свидетельство о регистрации.**

- Отсутствие информации в ЕГРН о зарегистрированных правах при наличии свидетельства о регистрации может означать только одно: недвижимость была приобретена до появления в Хакасии регистрирующего органа, то есть до 1 сентября 1999 года. Такая недвижимость считается ранее учтенной и о правах на нее собственнику необходимо заявить самостоятельно. Для этого нужно обратиться в офис МФЦ с документами и подать заявление о внесении прав на объект в ЕГРН. Процедура бесплатная и занимает один рабочий день, после чего информация о правообладателе появится в реестре недвижимости и можно будет заказать выписку из ЕГРН.

**Супруги Пестриковы из Абакана хотят приобрести дочери квартиру путем заключения договора участия в долевом строительстве. На что обратить внимание при заключении договора с застройщиком?**

- Необходимо убедиться в том, с кем именно предстоит заключить договор участия в долевом строительстве. При строительстве многоквартирного или индивидуального жилого дома не может выступать застройщиком индивидуальный предприниматель.
Если речь идет о юридическом лице, застройщиком вправе быть только хозяйственное общество, наименование которого содержит слова «специализированный застройщик». Он должен обладать правами на землю, где планируется возведение объекта, и иметь разрешение на строительство. При этом проектная декларация с указанием всех необходимых сведений должна быть опубликована. Самое важное: застройщик привлекает финансирование дольщиков на основании договора об участии в долевом строительстве, который подлежит государственной регистрации в Росреестре. Покупатели должны насторожиться и ни в коем случае не отдавать деньги если: застройщиком выступает гражданин или индивидуальный предприниматель;
застройщик требует оплаты до регистрации договора участия в долевом строительстве либо не желает регистрировать договор; застройщик предлагает подписать иную форму договора - договор займа, предварительный договор купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, купли-продажи векселя, резервирования квартиры и др.

**Мария Миронова**

**Помощник руководителя Росреестра Хакасии**