**Ответы экспертов Росреестра Татарстана на вопросы граждан**

На телеканале «Татарстан 24» вышла рубрика «Вопрос эксперту» с участием Росреестра Татарстана. На вопросы граждан отвечала начальник отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Эндже Мухаметгалиева.

**Оформляем квартиру. Могут ли нам отказать в приеме документов? В каких случаях это возможно?**

В приеме документов должно быть отказано в случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на бумажном носителе посредством личного обращения 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. Во всех остальных случаях отказ в приеме документов недопустим.

**Приобрел квартиру по социальной ипотеке вместе с супругой и сыном. Какие документы необходимы для оформления права собственности на квартиру?**

Для государственной регистрации права собственности на квартиру, полученную по социальной ипотеке (при условии, что многоквартирный дом сдан в эксплуатацию и поставлен на государственный кадастровый учет), необходимо получить в жилищном кооперативе «Строим будущее» справку о том, что заявителями выплачен паевой взнос за квартиру.

В Управление Росреестра по Республике Татарстан в установленном порядке необходимо представить:

- заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности на квартиру;

- документы, удостоверяющие личности правообладателей;

- нотариально удостоверенную доверенность, в случае если от имени правообладателя действует доверенное лицо (подлинник и копию);

- два экземпляра вышеуказанной справки кооператива;

- подлинник и копию договора социальной ипотеки;

- подлинник и копию договора займа (если паевой взнос выплачен не полностью). В этом случае также необходимо представить заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона.

Кроме того, необходимо уплатить государственную пошлину в размере 2000 рублей (если собственников несколько, то госпошлина уплачивается каждым лицом по 2000 рублей).

**Квартира приобретена в браке с использованием материнского капитала, оформлена на супругу. В настоящее время согласно имеющемуся обязательству необходимо выделить доли детям. Супруг от своей доли отказывается. Как правильно оформить документы?**

Согласно положениям Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению, которое по закону должно быть нотариально удостоверено.

Исходя из изложенного, при определении долей в праве собственности на квартиру, приобретенную супругами (супругом) в период брака не только за счет средств материнского капитала, но и за счет иных, в том числе собственных средств, заключаемое в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» соглашение об определении долей будет содержать элементы соглашения о разделе общего имущества супругов (смешанный договор).

Согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации смешанный договор подлежит нотариальному удостоверению, если хотя бы для одного из входящих в него элементов была установлена нотариальная форма.

При этом согласно вышеуказанному Федеральному закону жилое строение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части 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.

Таким образом, в рассматриваемом случае следует обратиться к любому нотариусу в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное недвижимое имущество, для составления вышеуказанного соглашения, в котором в число участников общей долевой собственности на квартиру необходимо включить обоих супругов и всех детей.

После составления и нотариального удостоверения соглашения об определении общей долевой собственности на квартиру необходимо обратиться в установленном порядке в Управление, представив соглашение и уплатив государственную пошлину (2000 рублей, умноженные на размер доли в праве).

**Оформляем квартиру, полученную по социальной ипотеке, на семью из четырех человек. Слышали, что надо будет заплатить госпошлину за регистрацию каждым членом семьи в полном размере, то есть 8 тысяч рублей. Так ли это?**

- Действительно, в изложенной ситуации государственная пошлина должна быть уплачена каждым из четырех правообладателей по 2000 рублей. Согласно пункту 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, жилищно-строительного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, приобретают на нее право.

В соответствии с нормами Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав в рассматриваемом случае является лишь последующим подтверждением права, возникшего с момента полной выплаты пая.

Исходя из подпункта 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации и разъяснений Министерства финансов Российской Федерации от 11.08.2011г. №03-05-14-03/54 за государственную регистрацию доли в праве общей долевой собственности, возникновение которой не связано с государственной регистрацией права, уплачивается государственная пошлина в размере 2000 рублей для каждого физического лица.

**Получили по наследству дачный участок с расположенным на нем строением. Как нам правильно оформить документы?**

В случае если дачный участок и нежилое строение были зарегистрированы в установленном порядке права наследодателя, подлежащие передаче по наследству (право собственности, право пожизненного наследуемого владения землей), то данные объекты недвижимости должны войти в состав наследства (ст.1112 Гражданского кодекса Российской Федерации. В связи с этим предлагаем наследникам обратиться к нотариусу по последнему месту жительства умершего за оформлением свидетельства о праве на наследство (ст.1153 ГК РФ).

Для государственной регистрации прав на перешедшие по наследству объекты недвижимости в установленном порядке необходимо представить следующие документы:

1. Заявление о государственной регистрации права, которое формируется при приеме документов.

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя - физического лица; при обращении представителя - нотариально удостоверенная доверенность (подлинник и копия) и документ, удостоверяющий личность представителя.

4. Свидетельство о праве на наследство по закону (подлинник и копия).

Кроме того, за осуществление государственной регистрации права необходимо уплатить государственную пошлину (подпункты 22, 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации). Госпошлина уплачивается в полном размере каждым наследником за каждый объект недвижимости независимо от размера наследуемой доли в праве.

Подать документы в Управление РОсреестра по Республике Татарстан можно в любом офисе приема заявителей ГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» (Мои документы). Информацию об адресах офисов и времени приема документов можно узнать по телефону 8-800-100-34-34 или на официальном сайте Управления rosreestr.tatarstan.ru.

Пресс-служба