



КАДАСТР – РЕГИСТРАЦИЯ

№ 4, апрель 2012

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

АНОНС

СТР. 2

НОВОСТИ: ОБУЧАЮЩИЙ СЕМИНАР ДЛЯ СТУДЕНТОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРИЕМНЫХ ГОРОДА

ВПЕРВЫЕ УПРАВЛЕНИЕ ПРОВОДИТ ОБУЧЕНИЕ ПО ЭЛЕКТРОННЫМ УСЛУГАМ РОСРЕЕСТРА

ОПРЕДЕЛЕН ИСПОЛНИТЕЛЬ РАБОТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

АКТУАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ ФОНДЕ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ В АДМИНИСТРАТИВНЫХ ГРАНИЦАХ

ЯЗЫКОМ ЦИФР. ИТОГИ ЗА ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ 2012 ГОДА

СТР. 3

НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ: ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

ЗЕМЛЯ И ДОМ НЕРАЗДЕЛИМЫ

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА: РАЗРЕШИТЕ ОБРАТИТЬСЯ

СТР. 4

ИНФОРМАЦИЯ ПО СДЕЛКАМ, ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ КОТОРЫХ ТРЕБУЕТСЯ НОТАРИАЛЬНО УДОСТОВЕРЕННОЕ СОГЛАСИЕ СУПРУГА (СУПРУГИ)

НОВОСТИ

ВСТРЕЧА РУКОВОДСТВА С БЛОГЕРАМИ ЧУВАШИИ



12 апреля в Управлении Росреестра по Чувашской Республике принимали необычных гостей. Центральный аппарат посетили блогеры Чувашии. Поводом для встречи стала инициатива Управления рассказать активным пользователям Интернет-сообществ об электронных услугах Росреестра. Для блогеров была организована экскурсия по зданию, коротко рассказано о том, как построена система оформления недвижимости с первого этапа - прием документов, до последнего - выдача готовых документов и получение информации.

В зале заседаний им продемонстрировали электронные услуги Росреестра - возможность получения сведений о недвижимости через Интернет, запись на прием, получение справочной информации и функциональность публичной кадастровой карты. О портале Росреестра рассказывал заместитель руководителя Управления Евгений Дубов (в прошлом начальник отдела информационных технологий), он быстро нашел общий язык с участниками встречи и разговор получился предметный и конструктивный.

Особый интерес у блогеров вызвала возможность пообщаться напрямую с руководителем Управления Екатериной Карпеевой. В свободной и непринужденной форме они обсудили различные темы: как обезопасить себя при покупке квартиры и остаться добросовестным приобретателем, нужно ли проводить межевание на землях для индивидуального жилищного строительства («дачная амнистия»), о правах собственников жилья на землю под многоквартирным домом, о долевом участии в строительстве жилья и многое другое.

Руководитель Управления Росреестра по ЧР Екатерина Карпеева: «Социальные сети сегодня являются ведущим инструментом для мгновенного распространения информации. С кем еще можно свободно обсудить достоинства или недостатки электронных услуг Росреестра, если не с теми, кто за компьютером проводит по 10-12 часов в сутки. Эти люди разных возрастов, разных интересов и жизненных позиций, но все они социально активные, интересующиеся актуальными вопросами в республике. Сегодня мы показали и рассказали о своих возможностях, завтра они об этом сообщат своим друзьям и знакомым. Для кого-то эта информация окажется полезной. Значит, свою задачу по информационной открытости и доступности мы частично выполнили».

atner - Соглашусь с тем, что Росреестр сегодня является примером того, как можно и как надо оказывать услуги населению. Потребности личного присутствия сведены до ситуации, когда вы только регистрируете сделку и только когда получаете подтверждающие документы. Всё остальное можно легко сделать через Интернет...

Приём граждан проводится по электронной записи. А я еще помню те времена, когда здесь стояли большие очереди и постоянно были скандалы из-за мест. Теперь всё это в прошлом - процедура получения талона сводится совершенно к простой операции - можно прийти ножками и получить талончик в очередь или же записаться через Интернет... Кстати, можно приходить в любое отделение Росреестра - документы примут везде. Также можно приходить и в МФЦ, где также примут все обращения...

Я получил исчерпывающую информацию. Удивил молодой умный коллектив и трепетное отношение к делу.



alexey-donskoy Нам рассказали о том, чем занимаются в Росреестре и для чего это нужно (Росреестр ведёт учёт и регистрацию прав собственности на недвижимость).

Показали, как пользоваться официальным сайтом Росреестра (созданным в рамках программы «Госуслуги»), и в особенности Публичной кадастровой картой, где можно узнать всю необходимую информацию о земельных участках...

Встреча была организована на самом высшем уровне - было всё руководство Управления Росреестра по ЧР, во главе с руководителем Управления Екатериной Карпеевой. Все демократично сидели рядом за одним столом с нами. До этого мы неоднократно проводили встречи блогеров с министрами и другими чиновниками, и впечатление было удручающее. Практически никто из чиновников не мог себе позволить говорить нормальным человеческим языком и прямо отвечать на заданные вопросы. В Росреестре мы, наконец, увидели нормальных, адекватных людей, которые не уходили даже от неудобных вопросов.

Разговор был доброжелательный, конструктивный, полезный. Огромное спасибо Росреестру за нужный и интересный разговор, за радушный приём и открытость!



6 апреля специалисты центрального аппарата Управления Росреестра по ЧР выезжали на дом к маломобильному жителю Чебоксар Дмитрию Лаврентьеву для того, чтобы принять документы на госрегистрацию. Дмитрию необходимо было оформить договор аренды земельного участка, но после тяжелых операций он не может свободно передвигаться по городу и поэтому воспользовался новой услугой Управления - вызвал специалистов на дом. Процесс приема документов занял всего несколько минут. Через 15 дней готовые документы специалисты также привезли к Дмитрию домой.

Руководитель Управления Екатерина Карпеева: «Люди с огра-

РОСРЕЕСТР ДОСТУПЕН ВСЕМ

ниченными возможностями испытывают массу неудобств при перемещении по современному городу из-за практически полного отсутствия специальных приспособлений, которые могут

помочь передвигаться с комфортом, преодолевать различные препятствия, которые для здорового человека покажутся просто смешными - бордюры, лестницы, пороги, многоэтажки. Добрав-

шись до места назначения, он может столкнуться с другими препятствиями - ожидание в очереди, передвижения из одного кабинета в другой. Мы стараемся помочь таким людям, и для ока-

зания госуслуг выезжаем к ним домой сами».

Для того чтобы специалисты приехали для приема документов к маломобильным гражданам домой нужно всего лишь позвонить по телефону: 62-45-43 или отправить заявку по электронной почте: 21_upr@rosreestr.ru Услуга выезда к маломобильным группам граждан действует по всей республике.

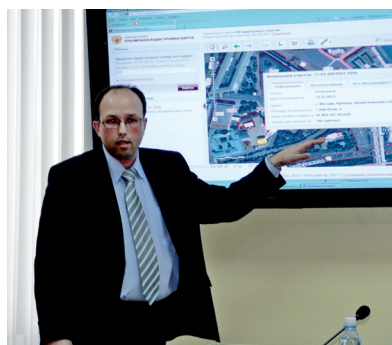
Кроме того, Управлением Росреестра по ЧР практикуется проведение выездных приемов граждан в отдаленных сельских поселениях для оказания консультаций и приема документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Главы сельских поселений, председатели гаражных кооперативов, садоводческих товариществ могут обратиться в центральный аппарат или районные отделы (по месту нахождения объекта), чтобы выбрать дату и время выезда к ним для приема граждан, желающих оформить недвижимость.



НОВОСТИ

ОБУЧАЮЩИЙ СЕМИНАР ДЛЯ СТУДЕНТОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРИЕМНЫХ ГОРОДА

В Управлении Росреестра по ЧР впервые прошел семинар со студентами юридических факультетов и юридических клиник высших учебных заведений Чувашской Республики. Кроме того на семинар были приглаше-



ны специалисты, работающие в Общественных приемных города Чебоксары, а также в отделах по работе с обращениями граждан администраций Главрыеспублики и города Чебоксары.

Главная задача данного мероприятия - рассказать об основной деятельности Управления, продемонстрировать электронные услуги Росреестра, ответить на вопросы, связанные с государственными услугами,



оказываемыми Управлением. Студенты и специалисты, работающие в юридических клиниках и общественных приемных, оказывают консультации гражданам, в том числе и по вопросам, связанным с оформлением недвижимости, постановки на кадастровый учет земельных участков и т.д. Благодаря данной встрече они смогли получить ответы на многочисленные вопросы, с которыми к ним об-

ращаются граждане, что в последующем позволит им проводить консультирование на более профессиональном уровне. С приветственным словом перед участниками семинара выступила руководитель Управления Екатерина Карпеева. О работе Управления рассказали заместители руководителя Управления Евгений Дубов, Марина Мартынова, Татьяна Васильева и Татьяна Расколова.

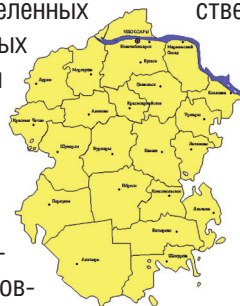
АКТУАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ ФОНДЕ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ В АДМИНИСТРАТИВНЫХ ГРАНИЦАХ

Управлением Росреестра по Чувашской Республике подготовлен отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям по Чувашской Республике по состоянию на 01 января 2012 года. Отчет представляет собой систематизированный свод документированных сведений о земельном фонде Чувашской Республики в административных границах. В отчете отражены данные о наличии, состоянии и использовании земель населенных пунктов и муниципальных районов, а также в целом по Чувашской Республике в 2011 году.

Сведения, содержащиеся в отчете по земельному фонду, использованы для подготовки Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Чувашской Республике в 2011 году, в котором дана характеристика земельных ресурсов Чувашской Республики, в том числе описана структура земель республики по категориям, угодьям и формам собственности. Кроме того, приведен анализ использования земель республики и изменения площадей земель по категориям, угодьям и формам собственно-

сти в течение 2011 года, а также в сравнении с предыдущими годами. Отдельно в докладе отражены вопросы обеспечения управления земельными ресурсами в Чувашской Республике, рассмотрены работы по организации ведения государственного кадастра недвижимости и государственной кадастровой оценке земель различных категорий, приведены ее результаты. Также доклад содержит описание выполненных работ по государственному мониторингу земель и землеустройству.

Материалы доклада позволяют получить характеристику качественного состояния земель Чувашской Республики. В доклад включены и вопросы осуществления государственного земельного контроля (надзора) в республике: их организация, результаты, взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и органами общественного земельного контроля. Подробнее с материалом можно ознакомиться на сайте Управления www.to21.gosreestr.ru в разделе «Кадастровый учет» - «Землеустройство и мониторинг земель».



ОПРЕДЕЛЕН ИСПОЛНИТЕЛЬ РАБОТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

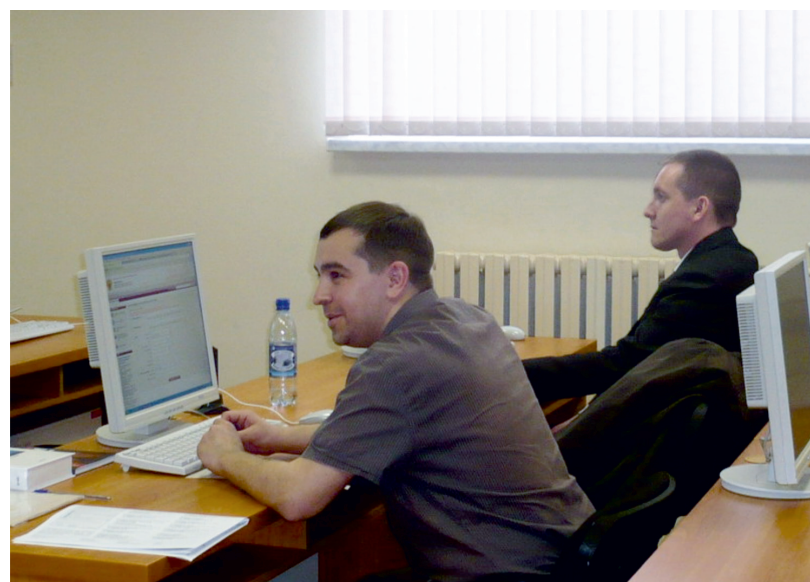
В 2012 году на территории республики запланировано проведение работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Предыдущий тур оценки был проведен в 2008 году. Согласно действующему законодательству государственная кадастровая оценка проводится не реже одного раза в пять лет. В целях актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Чувашской Республики 16 апреля 2012 года был проведен открытый аукцион на право заключения государственного контракта на выполнение указанных работ. 22 апреля 2012 года были подведены итоги открытого аукциона, по результатам которого победителем было признано общество с ограниченной ответственностью «Кадастр Е». Победителю предстоит оценить 477 659 земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории нашей республики.

ВПЕРВЫЕ УПРАВЛЕНИЕ ПРОВОДИТ ОБУЧЕНИЕ ПО ЭЛЕКТРОННЫМ УСЛУГАМ РОСРЕЕСТРА

В целях популяризации государственных услуг, оказываемых Росреестром в электронном виде, Управление проводит обучение для всех желающих. В апреле в учебном классе Управления Росреестра по ЧР проведено первое обучающее занятие по электронным услугам Росреестра. В рамках обучения была проведена пошаговая демонстрация алгоритма работы с сервисами интернет-портала

услуг Росреестра. Как получить онлайн сведения об объекте недвижимости, как с помощью публичной кадастровой карты узнать кадастровую стоимость земельного участка - об этом подробно было рассказано и показано на занятии. Первыми учениками стали представители Адвокатской палаты Чувашской Республики.

Как отметил заместитель руководителя Управления Евге-



ний Дубов, Управление готово провести обучающие занятия для всех желающих. Это могут быть представители органов государственной власти и местного самоуправления, крупных предприятий-застрой-

щиков, системообразующих предприятий, кредитных организаций и многие другие. Списки формируются по телефону 62-62-10 и по мере набора группы назначается день. Занятия проводятся бесплатно.

ЯЗЫКОМ ЦИФР ИТОГИ ЗА ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ 2012 ГОДА

В Управлении за 1 квартал 2012 года наблюдается увеличение количества принятых заявлений на 10,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (70864). При этом также увеличилось количество

зарегистрированных прав на нежилые помещения на 16,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (3498). Однако, количество зарегистрированных прав на земельные участки уменьшилось

на 12,6% (17871), на жилые помещения - 2,2% (21403).

Ежегодный анализ статистики I квартала свидетельствует о стабильном снижении активности населения в начале года. Вместе с тем на рынке ипотечного кредитования в Управлении отмечено увеличение количества регистрационных действий, связанных с ипотекой. За I квартал 2012 год в Управлении в 3 раза увеличилось количество зарегистрированных договоров об ипотеке. Однако количество зарегистри-

рованной ипотеки в силу закона на жилье уменьшилось на 9,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (2651).

За отчетный период увеличилось количество государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве жилья, которое возросло по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 36,1% (810). В I квартале 2012 года выдано 43560 сведений из Единого государственного реестра прав.

НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ



ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 405-ФЗ внесены изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество.

Внесены изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации, устанавливающие право сторон в договоре о залоге предусмотреть условие о порядке реализации заложенного имущества по решению суда и (или) о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Также уточнен порядок обращения взыскания на заложенное имущество. В частности, установлено, что должник и являющийся третьим лицом залогодатель вправе прекратить в любое время до реализации предмета залога обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглаше-

ние, ограничивающее это право, ничтожно; при этом должник и залогодатель обязаны возместить расходы, которые понес залогодержатель в связи с обращением взыскания на предмет залога.

В Основах законодательства Российской Федерации о нотариате дополнен перечень случаев, в которых нотариус вправе представлять документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае нотариального удостоверения им соответствующей сделки или совершения им иного соответствующего нотариального действия, заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в ЕГРП по нотариально удостоверенному договору об ипотеке, договор, обязательства по которому обеспечены залогом, нотариально удостоверенный договор о залоге, содержащий условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во вне-

судебном порядке, документ, подтверждающий исполнение залогодателем обеспеченного залогом обязательства и подписанный залогодержателем, и в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной, закладную, содержащую отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, а также получать свидетельства о государственной регистрации прав и (или) иные документы для передачи их лицам, в интересах которых осуществлялась такая государственная регистрация. Установлены особенности совершения исполнительской надписи на договоре залога. Федеральный закон от 06.12.2011 № 405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество», за исключением отдельных положений, вступил в силу 07.03.2012.

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

РАЗРЕШИТЕ ОБРАТИТЬСЯ

Ежегодно в Управление Росреестра по Чувашской Республике поступают сотни писем-обращений. Некоторые просят помочь разобраться в ситуации, кто-то жалуется на работу специалистов, а кто-то просит подсказать график работы районного отдела. Сегодня мы расскажем вам, на что нужно обратить внимание при письменном обращении в Управление, какие способы существуют, чтобы подать такое обращение и в какие сроки оно рассматривается.

В Управление Росреестра по Чувашской Республике имеет право обратиться любой гражданин. Необходимо, чтобы вопросы, с которыми он обращается, касались деятельности Управления. Письмо можно отправить через почтовое отделение, по электронной почте, через Интернет-сайт Управления (www.to21.rosreestr.ru), а можно принести лично. Письменное обращение должно обязательно содержать: - фамилию, имя, отчество. - почтовый адрес или электронный адрес (если ответ на письмо хотите получить только по электронной почте,

то об этом необходимо указать в своем письме). - личную подпись и дату.

После обязательной регистрации обращение попадает на рассмотрение руководству, которым определяется исполнитель. По закону (№59-ФЗ от 02.05.2006) срок ответа на письмо не должен превышать 30-ти дней с момента регистрации. В исключительных случаях срок ответа может быть продлен еще на 30 дней, о чем сообщается гражданину, приславшему письмо.

В Управлении руководитель, заместители руководителя, начальники отделов ведут личный прием граждан. С графиком личного приема можно ознакомиться на стендах Управления или на сайте в разделе «Об Управлении». Во время личного приема может быть принято письменное обращение гражданина, которое рассматривается в обычном порядке. Если гражданин неоднократно обращался письменно, приходил на личный прием с одним и тем же обращением, на которое ему многократно давались ответы, то на очередное письмо, не содержащее новых доводов, Управление имеет право отказать в ответе.

Для сведения. Письменные обращения с доставкой по почте направляются по адресу Управления Росреестра по Чувашской Республике: 428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. К. Маркса, 56. Если вы хотите принести обращения лично, то они принимаются с понедельника по пятницу с 09.00 до 17.00 (обед 12.00 до 13.00) в кабинете № 104. Обращение в форме электронного сообщения направляется путем заполнения специальной формы на сайте Управления www.to21.rosreestr.ru в разделе «Контакты». Обращения в форме электронного документа направляются по адресу электронной почты Управления Росреестра по Чувашской Республике 21_upr@rosreestr.ru.

ЗЕМЛЯ И ДОМ НЕРАЗДЕЛИМЫ

Форма и требования к оформлению технического плана объекта незавершенного строительства, необходимого для постановки на государственный учет утверждены 10 февраля 2012 приказом Минэкономразвития России № 52. Одним из главных нововведений является привязка объекта незавершенного строительства к земельному участку, на котором он расположен, путем указания его координат в техническом плане. В связи с чем, необходимыми документами при подготовке технического плана будут являться кадастровая выписка о земельном участке, в границах которого расположен соответствующий объект незавершенного строительства или кадастровый план соответствующей территории, если земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учет.

Кроме того, кадастровый инженер должен будет указать не только то, что уже построено на земельном участке, но и каким будет объект по заверше-

нии строительства. При этом факт существования объекта незавершенного строительства будет подтверждаться кадастровым инженером по результатам натурного обследования и оформляться в техническом плане в форме заключения кадастрового инженера.

Приказами Минэкономразвития России (№403, №583, №693) ранее были утверждены формы технического плана на здание, сооружение и помещение. Вместе с тем необходимо помнить, что новый порядок государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства вводится в действие на территории Чувашской Республики с 1 сентября 2012 года, согласно которому государственный учет и ведение Единого государственного реестра объектов капитального строительства в государственном кадастре недвижимости будет осуществляться филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная ка-

дастровая палата Росреестра» по Чувашской Республике – Чувашии. С указанного момента для постановки на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства необходимо будет представить технический план объекта учета. До 1 декабря 2012 вместо технического плана объекта учета можно будет представить технический паспорт объекта. При этом с 1 января 2013 года до 1 января 2014 года кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять также организации технической инвентаризации. Однако организациям технической инвентаризации следует уже сегодня задуматься о приобретении специального оборудования, необходимого при проведении кадастровых работ, а к 1 января 2014 года обеспечить наличие в своем штате не менее 2 кадастровых инженеров, имеющих действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

С 1 января 2012 года (№210-ФЗ от 27.07.2010) предусмотрено досудебное (внесудебное) обжалование заявителем решений и действий либо бездействия органа, предоставляющего государственную или муниципальную услугу, их должностных лиц и служащих. Закон устанавливает конкретные случаи, при наступлении которых заявитель может обратиться с жалобой. Эти случаи связаны с различными нарушениями при оказании госуслуг: - нарушение срока регистрации запроса заявителя о предоставлении услуги; - нарушение срока предоставления услуги; - требование у заявителя документов, не предусмотренных действующим законодательством для предоставления услуги; - затребование с заявителя при предоставлении услуги платы, не предусмотренной действующим законодательством; - отказ в предоставлении услу-

ги, если основания отказа не предусмотрены действующим законодательством; - отказ в приеме документов, предоставление которых предусмотрено действующим законодательством для предоставления услуги, у заявителя; - отказ органа, предоставляющего услугу, должностного лица органа, предоставляющего услугу в исправлении допущенных опечаток и ошибок в выданных в результате предоставления услуги документах либо нарушение установленного срока таких исправлений. Сроки рассмотрения жалобы устанавливаются в зависимости от характера обжалуемых действий (бездействия). Общий срок составляет 15 рабочих дней со дня регистрации жалобы, за исключением обжалования отказа в приеме документов либо в исправлении допущенных ошибок и опечаток, для этого установлен сокращенный срок – 5 рабочих дней.

ИНФОРМАЦИЯ ПО СДЕЛКАМ, ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ КОТОРЫХ ТРЕБУЕТСЯ НОТАРИАЛЬНО УДОСТОВЕРЕННОЕ СОГЛАСИЕ СУПРУГА (СУПРУГИ)

Для совершения одним из супругов сделки с недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации (если один из супругов продает дом, квартиру,

комнату в коммунальной квартире, дачу, гараж, иное имущество, находящееся в совместной собственности, либо закладывает данное имущество в банке для получения кредита и т.п.), необ-

ходимо получить согласие другого супруга.

Согласие должно быть оформлено письменно и удостоверено нотариусом (статья 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

Согласие супруга на распоряжение имуществом **требуется**, если оно приобретено в период брака за счет общих доходов. Например, возведенный либо приобретенный во время брака дом (квартира) яв-

ляется общим совместным имуществом супругов независимо от того, кому был предоставлен земельный участок для строительства дома, и на чье имя оформлен договор о приобретении имущества.

Нотариально удостоверенное согласие супруга требуется в случаях, когда один из супругов в отношении общего имущества: • совершает сделку, требующую её нотариального удостоверения (например, рента, договор пожизненного содержания с иждивением), и не важно, какое это имущество - движимое или недвижимое; • совершает сделку, подлежащую государственной регистрации (например, заключает договоры купли-продажи, дарения или мены недвижимости, в том числе жилья, ипотеки (залога недвижимости)); • совершает сделку по распоряжению недвижимым имуществом (в том числе и в случае, когда сделка по такому распоряжению не подлежит государственной регистрации (например, заключение договора купли-продажи земельного участка); • заключает договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен; • заключает соглашение об уступке требования (переводе долга), основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме или требующей государственной регистрации; • совершает сделку, которая удостоверяется нотариально по <u>соглашению сторон</u>.	Не требуется согласия супруга, если: • сделка совершена <u>до вступления в брак</u>; • имущество, получено одним из супругов <u>в дар, по наследству, или по иным безвозмездным основаниям или приватизировано</u>; • между супругами заключен <u>брачный договор</u>, в котором четко оговорены права собственности супругов на недвижимость, в том числе, установлен режим раздельной собственности на имущество, приобретенное на имя каждого из супругов; • недвижимое имущество принадлежит супругам на праве общей долевой (квартира приватизирована на обоих супругов) или общей совместной собственности (квартира приобретена во время брака), и сделку по распоряжению имуществом <u>заключают оба супруга</u>; • недвижимое имущество, хотя и приобретено на общие средства во время брака, но соглашением о разделе общего имущества супругов либо решением суда о разделе это имущество передано одному из супругов; • недвижимое имущество нажито каждым из супругов во время брака в период их раздельного проживания при фактическом прекращении семейных отношений. В этом случае необходимо решение суда о признании имущества собственностью супруга.	Важно учитывать следующее: • Прекращение брака в результате его расторжения не является основанием для прекращения права общей собственности. • Нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки по распоряжению совместным имуществом должно быть оформлено до подачи документов на государственную регистрацию. • На практике иногда получение согласия бывает затруднительно (например, невозможно установить местонахождение супруга). В этом случае возможно в суде признать супруга безвестно отсутствующим. • В соответствии с частью 2 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной ввиду отсутствия согласия другого супруга. • Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, имеет право требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки. • Отсутствие нотариально удостоверенного согласия супруга на отчуждение совместно нажитого имущества является основанием для приостановления государственной регистрации и (или) отказа в государственной регистрации.
--	--	--

Основные виды сделок, при заключении которых требуется нотариально удостоверенное согласие супруга

Вид сделки	Имущество	Сторона договора, для которой обязательно согласие супруга	Основание получения согласия супруга	Примечание
Купля-продажа	Жилье	Продавец	1. Договор подлежит государственной регистрации; 2. Распоряжение недвижимостью	В случае приобретения жилья на личные средства одного из супругов, принадлежащие ему до вступления в брак, полученные в дар или в порядке наследования, согласие другого супруга не требуется (при наличии подтверждения указанных обстоятельств)
		Покупатель	Договор подлежит государственной регистрации	
	Земля	Продавец	Распоряжение недвижимостью	К объектам нежилого назначения относятся капитальные гаражи, дачи (садовые дома), нежилые помещения, склады и др
	Нежилые здания / сооружения / помещения	Продавец	Распоряжение недвижимостью	
Мена	Жилье	Обе стороны	1. Договор подлежит государственной регистрации; 2. Распоряжение недвижимостью	К объектам нежилого назначения относятся капитальные гаражи, дачи (садовые дома), нежилые помещения, склады и др.
	Земля	Обе стороны	Распоряжение недвижимостью	
	Нежилые здания / сооружения / помещения	Обе стороны	Распоряжение недвижимостью	
Дарение	Недвижимость	Даритель	1. Договор подлежит государственной регистрации; 2. Распоряжение недвижимостью	Несмотря на необходимость регистрации договора дарения недвижимости, согласие супруга одаряемого не требуется, поскольку дар поступает в индивидуальную (личную) собственность одаряемого
Договор пожизненного содержания с иждивением	Недвижимость	Получатель ренты	1. Договор подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации; 2. Распоряжение недвижимостью	
		Плательщик ренты	Договор подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации	
Ипотека (заклад недвижимости)		Залогодатель	1. Договор подлежит государственной регистрации; 2. Распоряжение недвижимостью	
		Залогодержатель	Договор подлежит государственной регистрации	