

## РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

**Вопрос:** Состою в браке с 1993 года, построили дом, а супруг получил право собственности только на свое имя. Может ли он продать дом без моего согласия?

**Ответ:** Согласно пункту 1 статьи 33, пунктам 1, 2 статьи 34 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ) установлено, что законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов, в числе прочего, являются также приобретенные за счет общих доходов супругов недвижимые вещи и любое другое нажитое супругами в период брака имущество *независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено* либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

В силу пункта 3 статьи 35 СК 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.

Однако обращаем Ваше внимание, что при отчуждении объекта недвижимости (например, продаже или дарении) без предоставления Вашего нотариально удостоверенного согласия, в Единый государственный реестр недвижимости будет внесена запись «На государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено согласие... (указывается: третье лицо, в отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) на совершение сделки, необходимое в силу... (указывается норма и реквизиты федерального закона, которым предусмотрено получение согласия на совершение сделки)». В данном случае сделка будет считаться оспоримой.

Дополнительно сообщаем, что при отсутствии заключенного между Вами брачного договора, Вы можете оформить недвижимость в общую совместную собственность, государственная регистрация права осуществляется на основании *заявления одного* из участников совместной собственности с обязательным представлением свидетельства о заключении брака и уплатой государственной пошлины.

Обращаем Ваше внимание, что у супругов *долевая собственность* может возникнуть на основании брачного договора или соглашения, которые требуют обязательного нотариального удостоверения.

**Вопрос:** Мы – жители частного сектора периодически спорим с соседями на предмет границ земельных участков. Выяснилось, что у многих из нас допущены ошибки в межевых планах, что повлекло за собой у кого-то вынос забора в улицу, у кого-то самозахват части огорода. Можно ли заказать комплексные кадастровые работы на нашей территории, чтобы сэкономить на услугах кадастрового инженера?

**Ответ:** Да. С 23 марта 2021 года инициировать комплексные кадастровые работы разрешается не только местным органам власти, но и гражданам и организациям, которые имеют объекты недвижимости на соответствующей территории. Чтобы провести комплексные кадастровые работы нужно: определиться – все ли правообладатели объектов недвижимости в границах конкретной территории согласны финансировать выполнение комплексных кадастровых работ.

Если согласие по этому вопросу достигнуто, следует уточнить у уполномоченного органа, не планируется ли выполнение комплексных кадастровых работ на интересующей территории за счет бюджетных средств (направить запрос и получить ответ).

Если из ответа следует, что выполнение комплексных кадастровых работ за счет бюджетных средств в ближайшей перспективе не планируется, необходимо выбрать кадастрового инженера и заключить с ним договор подряда на выполнение именно комплексных кадастровых работ.

Исполнитель комплексных кадастровых работ обеспечивает их выполнение, подготовку итогового документа и представление его заказчиком. Заказчики (или уполномоченное ими лицо) направляют документ в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, для последующего направления в согласительную комиссию. После рассмотрения в согласительной комиссии и согласования местоположения границ земельных участков, карта-план территории утверждается уполномоченным органом и направляется в орган регистрации прав.

После внесения в ЕГРН сведений, содержащихся в карте-плане территории, орган регистрации прав уведомит заказчиков (их представителя) и кадастрового инженера о результатах, в том числе сообщит перечень объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет.

**Вопрос:** Живу в собственном доме уже больше 30 лет, а земля оказывается у меня не в собственности, не оформлена. В администрации сказали делать межевание, что это такое? Какие подготовить документы для регистрации?

**Ответ:** Вы можете зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на земельный участок, предоставленный вам до 30.10.2001. Для этого в орган регистрации прав нужно представить заявление (через МФЦ) на государственную регистрацию

прав и любой документ, который подтверждает ваше право на земельный участок. Например, Решение исполнительного комитета о предоставлении участка или акт (свидетельство) органа местного самоуправления о праве на участок.

Право собственности на земельный участок регистрируют за вами независимо от вида права (за исключением аренды), на котором участок был предоставлен вам ранее (на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования). Регистрацию произведут и в том случае, если в документе, который подтверждает ваше право на земельный участок, не указан вид права или нельзя его определить. В этой ситуации считается, что участок предоставлен на праве собственности.

Межевание земельного участка должно проводиться обязательно, если образуется новый участок или уточняются границы уже существующего. Оно проводится путем выполнения кадастровых работ кадастровым инженером.

По их результатам будут подготовлены документы, необходимые для кадастрового учета земельного участка. Без них вы не сможете поставить участок на кадастровый учет и зарегистрировать права на него. Однако, это правило не распространяется на ранее учтенные земельные участки. Сведения о них вносятся в ЕГРН и без проведения межевания. Чтобы узнать стоит ваш земельный участок как ранее учтенный, вы можете обратиться в МФЦ с заявлением о предоставлении выписки из ЕГРН о земельном участке.

**Пресс-служба  
Росреестра Хакасии**