

**25.07.2023**

**«Специалисты Управления Росреестра по Томской области отвечают на вопросы Томска и области»**

**Вопрос:** Планируем продать квартиру, в которой кроме нас, собственниками еще являются двое несовершеннолетних детей 5 и 10 лет. Узнали, что сделка с имуществом несовершеннолетних должна быть нотариальной. Так ли это?

**Ответ:** Да так. Законом о государственной регистрации недвижимости установлено, что сделки по отчуждению и приобретению жилья, в том числе и с участием жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним, должны быть нотариально удостоверены. Соответственно, Вам придется обратиться к нотариусу за удостоверением такой сделки.

Обращаем Ваше внимание, что нотариус удостоверивший сделку с недвижимым имуществом наделен полномочиями по подаче документов на осуществление государственной регистрации права в регистрирующий орган от имени сторон сделки.

Наталья Харитонова,

заместитель начальника отдела регистрации

недвижимости жилого назначения и договоров

долевого участия в строительстве

**Вопрос:** Как ввести в эксплуатацию и зарегистрировать право собственности на объект капитального строительства?»

**Ответ:** Созданный объект недвижимости - это построенное здание (сооружение, строение), в том числе и на месте снесенного объекта (п. 13 ст. 1 ГрК РФ). По общему правилу с заявлением о государственной регистрации права собственности на вновь созданный объект обращается орган, выдающий разрешение на его ввод в эксплуатацию.

Такой порядок применяется при регистрации права собственности как застройщика, так и иных лиц, средства которых привлекались для строительства объекта (п. 1 ч. 3 ст. 14, п. 1.2 ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее - Закон № 218-ФЗ). Если не требуется разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, государственная регистрация права на него и кадастровый учет осуществляются по заявлению правообладателя земельного участка (п. 1 ч. 1 ст. 15 Закона № 218-ФЗ). Государственная регистрация прав на помещения в многоквартирном доме (МКД) или иной объект недвижимости, которые создавались с привлечением денег участников долевого строительства, также осуществляется без участия органа, выдающего разрешение на ввод в эксплуатацию (п. 1.2 ч. 1, п. 1 ч. 3 ст. 15 Закона № 218-ФЗ).

Кроме того, если право застройщика на земельный участок, на котором построен объект недвижимости, не зарегистрировано, то одновременно будут проводиться (ч. 1 ст. 19, ч. 1 ст. 40 Закона № 218-ФЗ) кадастровый учет и (или) регистрация прав на земельный участок. Это правило не распространяется на объекты, которые размещены на публичных земельных участках без их предоставления или установления сервитута. Исключением будут и случаи, когда права на такой участок не подлежат государственной регистрации в соответствии с законом (ч. 1 ст. 40 Закона № 218-ФЗ, п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ).

В этих случаях право на созданный объект будет зарегистрировано без регистрации прав на земельный участок. Отметим, что при проведении кадастрового учета созданного объекта недвижимости (в том числе с одновременной государственной регистрацией прав на него) может осуществляться кадастровый учет всех помещений (в том числе тех, которые относятся к имуществу общего пользования) и машиномест, которые находятся в здании, сооружении (ч. 3 и 3.1 ст. 40 Закона № 218- ФЗ).

Установлены требования к заявлению застройщика о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. В частности, при обращении в уполномоченный орган, в заявлении о выдаче такого разрешения застройщику потребуется указывать согласие на регистрацию его права собственности на объект и (или) на все помещения и машино-места в нем. Речь идет о случаях, когда застройщик возводил или реконструировал недвижимость только за собственный счет.

Если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись с привлечением средств иных лиц, в заявлении на регистрацию права собственности потребуется указывать согласие этих иных лиц. В заявлении также указываются сведения об уплате государственной пошлины и адрес электронной почты.

Указанные требования не применяются: - при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства, многоквартирного дома, построенного, реконструированного жилищностроительным кооперативом; - в случае, если на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машиноместа.

Татьяна Никитюк

Начальник отдела регистрации

объектов недвижимости нежилого назначения и ипотеки

.