**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

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

- **Хочу продать свою долю в общежитии. Правда ли, что сделку надо оформить нотариально, соответственно, с дополнительными затратами на нотариуса? Когда я покупала свою комнату в 2000 году, не помню, чтобы мы с продавцом ходили к нотариусу…**

- Действительно, норма закона о нотариальном заверении любых сделок с долевым правом собственности возникла относительно недавно - в июне 2016 года. Отныне в России вступил в силу запрет на совершение любых сделок с долями недвижимости без нотариальной заверки. Долю в жилом помещении теперь нельзя продать, обменять или подарить, не привлекая нотариуса. Ранее граждане могли самостоятельно составить договор, после чего Росреестр обязан был его зарегистрировать и тем самым подтвердить, что сделка законна.

Также, согласно нововведениям в законе, нотариус обязан заверять любое отчуждение недвижимости у несовершеннолетних и ограниченно дееспособных собственников. При этом речь идет не только о долях в жилых помещениях, но и о жилых объектах целиком.

- **Надо ли платить налог после регистрации права собственности по договору дарения?**

- Когда даритель и одаряемый являются близкими родственниками, то ст. 217 НК РФ освобождает их от уплаты налога. В противном случае налог придется заплатить в размере 13% от кадастровой стоимости недвижимости.

- **Можете посоветовать: какую квартиру лучше приобрести: новую или на вторичном рынке?**

- Совет здесь давать не совсем уместно – решать вам. Однако плюсы и минусы приобретения вторичного жилья и жилья в новостройке приведем.

## Плюсы покупки вторичного жилья:

* возможность быстрого заселения;
* отсутствие соседей, осуществляющих ремонт;
* прозрачная стоимость услуг ЖКХ.

## Минусы покупки вторичного жилья:

* максимальная рыночная стоимость квартиры без инвестиционной перспективы;
* существенные риски в виде неочевидных обременений;
* изношенное оборудование дома;
* необходимость делать ремонт;
* неоднородное социальное окружение;
* в большинстве случаев старый жилой фонд и соответствующая инфраструктура поблизости.

Плюсы покупки жилья в новостройке:

* юридическая прозрачность сделки по 214-ФЗ;
* страхование сделки;
* в большинстве случаев инвестиционно привлекательная стоимость и меньший бюджет покупки; как следствие – более высокий класс жилья или большая площадь за ту же стоимость;
* специальные ипотечные программы с более низкой ставкой (совместные с застройщиками);
* в ряде проектов – возможность приобрести квартиру с новым ремонтом;
* однородная социальная среда;
* современные технологические решения и оборудование;
* возможность воспользоваться акциями, скидками, спецпредложениями, программой лояльности.

Минусы покупки жилья в новостройке:

* необходимость ждать, когда завершится строительство (до двух лет);
* шум от ремонта, который делают соседи, первые год-полтора после сдачи дома;
* неопределенная стоимость услуг ЖКХ.

Изучите варианты в интересующем вас районе. Учитывайте транспортную доступность (и перспективы ее развития), социальную инфраструктуру района. Помните, что это влияет не только на комфорт вашей жизни, но и на возможность выгодно продать или сдать квартиру в аренду.