**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

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

**- Как понять, приватизирована ли моя квартира? Хотела подарить внучке, при оформлении дарственной потребовали документ на собственность. Я не помню, был ли такой документ. Куда теперь обращаться?**

**-** Конечно, подарить вы можете только собственное жилье. То есть то, которое приобретено на ваше имя, в том числе по договору приватизации. Для начала проверьте все документы, которые имеются у вас на эту квартиру. Если есть свидетельство о регистрации права собственности, договор приватизации, или другой договор, в котором вы указаны на стороне приобретателя – хорошо. Даже если этот документ старый (до 1999 года), то скорее всего, ваши права зарегистрированы в БТИ, беспокоиться не надо. Это и будет являться подтверждением вашего права собственности.

Однако, если в поисках документов вы наткнетесь на ордер на жилое помещение или договор социального найма – это означает, что квартира ваша не приватизирована и распоряжаться ею (дарить, например) вы не можете.

Для оформления права собственности на квартиру нужно пройти этап приватизации.

**- У меня в собственности находится выделенный в счет земельного пая участок сельскохозяйственного назначения, однако сельскохозяйственную деятельность я там не веду, поэтому встал вопрос о его продаже. Скажите, какие существуют особенности при купле-продаже участков сельскохозяйственного назначения?**

- К землям сельскохозяйственного назначения относятся наиболее плодородные земли, поэтому на сделки с ними установлен государственный контроль.

К особенностям продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения можно отнести:

- Ограничение иностранных граждан при покупке земель сельхозназначения. Согласно ст. 3 ФЗ от 24.07.2002 №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

- Общий размер сельхозугодий, находящихся в собственности у одного гражданина на территории одного района, не может превышать 10 % от общей площади всех сельскохозяйственных земель этого района (п. 2 ст. 4 Закона об обороте земель).

- Особенности самой процедуры купли-продажи: правом преимущественного выкупа, кроме продаж через публичные торги, обладают государственные и муниципальные образования. Таким образом, продавец сельхозучастка обязан известить в письменной форме орган местного самоуправления о своем решении продать землю, сообщив расположение участка, кадастровый номер, размер и срок, до которого можно произвести взаиморасчеты (не превышает 90 дней).

- **Я купила квартиру в 2010 году. Договор купли-продажи оформила нотариально. Времени регистрировать свое право на эту квартиру тогда не было. Можно ли сейчас это сделать без продавца (я не знаю, где он сейчас живет)?**

- Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в ЕГРН может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе и через нотариуса. При наличии зарегистрированных прав продавца на эту квартиру вы можете и без него обратиться в Росреестр и зарегистрировать право на квартиру. Однако в случае, если право у продавца было зарегистрировано до создания регистрирующего органа (до 1.01.1999), необходимо обязательное присутствие продавца с приложением всех имеющихся у него правоустанавливающих документов.