**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

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

- **Нужно ли представлять на государственную регистрацию перехода права по сделке документы, подтверждающие, что гражданин не состоит в зарегистрированном браке?**
- Согласно статье 35 Семейного кодекса Российской Федерации (СК) владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов; 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; супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Действующее законодательство не содержит требований о необходимости представления на государственную регистрацию прав при распоряжении совместно нажитым имуществом согласия другого супруга, либо документов, подтверждающих отсутствие супруга, имеющего право в силу положений статей 34 и 35 СК требовать признания сделки недействительной. При необходимости соответствующие сведения (сведения об отсутствии супруга или данные о супруге при его наличии) могут быть указаны в заявлении о государственной регистрации права на недвижимое имущество, сделки с ним, ограничения (обременения), перехода, прекращения права на недвижимое имущество.

**- Чем отличается брачный договор от соглашения о разделе имущества супругов?**

- Перед расторжением брака супруги, как правило, заключают соглашение о разделе совместно нажитого имущества. Однако семейное законодательство не препятствует супругам, желающим разделить свое имущество, заключить брачный договор. Отличие брачного договора от соглашения о разделе имущества состоит в следующем.

Брачный договор может быть заключен до государственной регистрации брака (в этом случае он начинает действовать с момента заключения брака) или в любое время в период брака.

Соглашение о разделе имущества супругов может быть заключено в период брака или после его расторжения.

Исходя из этого, брачный договор могут заключать лица, вступающие в брак, или супруги, а соглашение о разделе имущества - супруги или бывшие супруги.

 Брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения. Брачный договор заключается в письменной форме и должен быть нотариально удостоверен. Несоблюдение нотариальной формы влечет недействительность брачного договора.

Государственная регистрация прав по отдельным видам сделок с недвижимостью осуществляется только после нотариального удостоверения.

В обязательный перечень вошли:

- сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;

- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки;
- соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака;
- сделки по продаже доли в праве общей собственности.
 Если ранее для государственной регистрации любой из указанных сделок заявители предоставляли в регистрирующий орган договоры, составленные в простой письменной форме, теперь такие договоры должны быть заверены нотариально. В противном случае сделка будет считаться ничтожной, и в регистрации права на недвижимость заявителю откажут.

 В брачном договоре можно установить режим общей совместной, общей долевой или раздельной собственности.

 В соглашении о разделе имущества можно установить только режим общей долевой или раздельной собственности.

 Брачный договор может регулировать режим имущества, которое будет приобретено в будущем. К примеру, в брачном договоре можно предусмотреть, что все недвижимое имущество, которое будет приобретено в браке, будет считаться собственностью того супруга, на чье имя оно приобретено.

Соглашение о разделе имущества определяет имущественные права и обязанности супругов в отношении уже имеющегося у них имущества.

По содержанию брачный договор может быть шире соглашения о разделе имущества. В брачном договоре супруги вправе определить свои права и обязанности по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, порядок несения каждым из них семейных расходов, определить имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака, а также включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов

**-** **В прошлом году завершил строительство, не знаю куда обращаться. Какие документы нужны для постановки на кадастровый учет и регистрации права на садовый дом?**

**-** Для постановки на кадастровый учет требуется изготовление технического плана на садовый дом, которым занимается кадастровый инженер.

С 4 августа 2018 года в законодательстве появились нормы, обязывающие собственника земельного участка, на котором строится садовый дом, направлять в орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве и уведомление об окончании строительства при его завершении.

Однако, если строительство дома было начато до 4 августа 2018 года, то для постановки на учет и регистрации права может применяться также ранее действовавший порядок, при котором не требуется направление таких уведомлений. Технический план, подготовленный на основании декларации об объекте, будет являться основанием для кадастрового учета и регистрации права. Однако в этом случае вы также вправе направить уведомление о планируемом строительстве и уведомление об окончании строительства в орган местного самоуправления, тогда основанием для подготовки технического плана будут являться указанные документы.