**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

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

**- Мы разводимся с женой.**  [**Может ли она претендовать на купленное мною до брака жилье?**](http://www.aif.ru/money/mymoney/mozhet_li_zhena_pri_razvode_pretendovat_na_kuplennoe_muzhem_do_braka_zhile) **Как факт прописки влияет на это?**

- По закону, купленное до брака или подаренное/завещанное одному из супругов жилье считается его единоличной собственностью. При разводе второй супруг не имеет на него право. Претендовать на нажитое до брака имущество можно только в суде и только при условии, что супруга докажет документально, что на приобретение жилья использовались и ее денежные средства либо были внесения  вложения в объект (например, достроен дом), что значительно увеличивает стоимость объекта..

Факт прописки (регистрации по месту жительства) не играет никакой роли для получения имущества при разводе. Кроме того, факт прописки не влияет на то, будет ли получена супругом доля в квартире после развода. Здесь играет роль только то, было ли имущество приобретено в браке и на чьи средства.

Согласно п. 3 ст. 34 Семейного Кодекса РФ **право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода**. При этом Кодекс не дает исчерпывающий перечень уважительных причин, называя только две: ведение домашнего хозяйства и уход за детьми. Представляется, что уважительными причинами следует считать отсутствие самостоятельного дохода в связи с болезнью, учебой, срочной службой в Вооруженных Силах и т.п.

- **Мне пришло уведомление из Росреестра, что земельный участок, собственником которого я являюсь, попал в границы особо охраняемой зоны. Что такое зона с особыми условиями использования территории? Чем это грозит мне?**

- В соответствии со [ст.1 Градостроительного кодекса РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338) **зоны с особыми условиями использования территорий** - это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Положение в отношении каждого вида такой зоны утверждается Правительством РФ, причем п. 1 ст. 106 ЗК РФ определяет содержание таких положений. Положение должно, в числе прочего, закреплять порядок принятия решений о создании зоны, основания и порядок изменения и прекращения ее существования, исчерпывающий перечень объектов, в связи с размещением которых или в целях защиты которых устанавливается зона, срок ее установления (кроме случаев установления зоны бессрочно), требования к предельным размерам зоны, обозначению ее границ, а также перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны.

Обязательным приложением к решению об установлении зоны являются сведения о границах данной зоны с графическим описанием местоположения и перечнем характерных точек границ в системе координат, принятой для ведения ЕГРН. На местности зоны подлежат обозначению специальными знаками. Зоны считаются установленными, измененными или прекращенными с момента внесения соответствующих сведений в ЕГРН. При этом Росреестр обязан уведомлять о внесении в ЕГРН и изменении сведений о зонах правообладателей объектов недвижимости, расположенных в границах данных зон.

Сведения о местоположении границ зон с особыми условиями использования территории подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости до 1 января 2022 года.

Земельные участки, частично или полностью расположенные в границах зон с особыми условиями использования территории, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются, но в их границах вводится особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления таких зон.

Лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель, осуществляется возмещение убытков.

**- Собираемся продавать квартиру и переезжать с семьей в другой город. Собственниками квартиры являются в том числе наши малолетние дети, по ¼ доли у каждого. Слышал, что скоро примут закон, который позволит совершить продажу без участия нотариуса. Можно узнать подробнее, когда это произойдет, может быть надо повременить с продажей?**

- Если в числе собственников малолетние дети, изменения в законодательстве вас не коснутся. Действительно, 31 июля 2019 года вступают в силу новые положения Закона о регистрации, которые отменяют требования обязательного нотариального удостоверения договора, если квартира находится в общей долевой собственности и отчуждается целиком по одной сделке. Но вот положения статьи 54 Закона при этом остаются неизменными: сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению. То есть новшество коснется только совершеннолетних и полностью дееспособных собственников, обладающих имуществом на праве общей долевой собственности. Поэтому в вашем случае ждать 31 июля совсем не обязательно, вам в любом случае придется обращаться к нотариусу.

**- Я заключил договор купли-продажи и даже рассчитался с продавцом до подачи документов на регистрацию, о чем было указано в договоре. Но за несколько дней до подачи документов на регистрацию продавец скончался. Вправе ли я подать заявление на регистрацию один?**

**-** В соответствии с п. 3 ч. 3 ст. 15 Закона о регистрации недвижимости, государственная регистрация прав осуществляется по заявлению сторон договора при регистрации права, возникающего на основании такого договора, как в данном случае. При этом, исходя из положений Гражданского кодекса РФ, прекращение правоспособности гражданина в связи с его смертью является основанием для приостановления и последующего отказа в регистрации перехода права по причине отсутствия заявления стороны договора (п. 5 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации недвижимости).

В данной ситуации необходимо обратиться в суд, и когда суд вынесет решение о проведении регистрации, подать заявление в орган регистрации прав с приложением вступившего в законную силу решения суда.