**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

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

**- Мы с мужем хотим продать квартиру, она оформлена на нас по долям. Нужно ли нам обращаться к нотариусу или можно заключать с покупателем договор купли-продажи в простой письменной форме?**

- В вашем случае обращаться к нотариусу не нужно. С 31 июля 2019 года в федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» внесены изменения, которые отменяют обязательное нотариальное удостоверение отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности.

Согласно нововведению, теперь не требуется нотариальное удостоверение сделок при отчуждении или ипотеки всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Не требуется также нотариально удостоверять договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемые с кредитными организациями. При этом, по общему правилу, сделки по отчуждению или договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению.

**- В 2017 году купил земельный участок в собственность, но строить дом пока денег нет. Какая ответственность может наступить, если земельный участок будет пустовать какое-то время?**

- Некоторые владельцы земельных участков после того, как приобрели землю в собственность, полагают, что государство про них забыло и не имеет к земле никакого отношения. Тем временем государство про вас не забыло. За вами всегда присматривают, приглядывают, оценивают и проверяют не только документы, которые вы сдаёте в регистрирующий орган, но и проводят мероприятия по выявлению и профилактике правонарушений. Сюда входят и выездные проверки.

В Гражданском кодексе нарушения в сфере землепользования регулируются 284-й статьей. В ней указано, что, став владельцем земли сельскохозяйственного назначения, гражданин должен использовать его по назначению, а имея земельный участок для индивидуального жилищного строительства, по закону обязан осуществлять на нем строительство дома, в установленный срок.

Государственные органы преследуют несколько целей, проверяя вашу деятельность «на земле».

Во-первых, таким образом, пресекается самовольное занятие земельных участков. Например, в последнее время некоторые землевладельцы считают возможным пригородить территорию при замене заборов, однако это организует состав административного правонарушения.

Во-вторых, в функции государства входит надзор за нецелевым использованием земель. Грубо говоря, если вы купили земельный участок для строительства индивидуального жилого дома, то на его территории нельзя расположить магазин, автомойку или построить, к примеру, мини-свинокомплекс. Штрафы за такие нарушения значительные.

В-третьих, государство заинтересовано в том, чтобы земля не простаивала. В рамках земельного надзора возникают судебные разбирательства в отношении собственников, которые в вялотекущем режиме занимаются строительством. Так, [ч. 3 ст. 8.8](consultantplus://offline/ref=7D2EC0236FBD08B50B9DB4430C08AC0E70E3B800C63B0BA59947AC44E5A08E4BC52863EDE8263BDD7EF8276A3C9659D5E6002A7A151267P6C) КоАП РФ установлено, что неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, влечет наложение административного штрафа.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Субъект ответственности | Кадастровая стоимость земельного участка определена | Кадастровая стоимость земельного участка не установлена |
| Гражданин | От 1 до 1,5% кадастровой стоимости, но не менее 20 000 руб. | От 20 000 до 50 000 руб. |
| Должностное лицо | От 1,5 до 2% кадастровой стоимости, но не менее 50 000 руб. | От 50 000 до 100 000 руб. |
| Юридическое лицо | От 3 до 5% кадастровой стоимости, но не менее 400 000 руб. | От 400 000 до 700 000 руб. |

- **Нужно ли удостоверять нотариально договор купли-продажи нежилого здания с долей земельного участка, на котором оно расположено?**

- В данном случае доля в праве на земельный участок не является самостоятельным предметом купли-продажи, а следует судьбе здания. Если продавцом выступает совершеннолетний и полностью дееспособный гражданин, такой договор может быть заключен в простой письменной форме.