

Управление Росреестра по Курской области

отвечает на вопросы граждан

- Мы приобрели квартиру за счет кредитных средств банка, собираемся продавать ее, с банком рассчитались, а ипотека на квартире так и осталась. Что делать?

- Вам необходимо обратиться с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) ипотеки в силу закона. В соответствии с п. 4 ст. 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Такими основаниями являются:

- заявление владельца закладной;
- совместное заявление залогодателя и залогодержателя;
- заявление залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;
- решение суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки;
- заявление федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в Управление Росреестра по Курской области заявления о прекращении ипотеки.

- Могу ли я без привлечения нотариуса продать принадлежащую мне долю в квартире своей дочери, где одним из собственников является внучка?

- До 29.12.2015 нотариальное подтверждение сделки по продаже доли в праве общей собственности не требовалось. Однако 29 декабря был принят Федеральный закон №391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Он вносит изменения в статьи 24, 30 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В настоящее время сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению. И может быть совершена не ранее чем через месяц со дня извещения продавцом остальных участников долевой собственности.

До истечения месяца сделка может быть совершена только в том случае, если будет нотариально установлено: продавец доли предоставил документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки его доли.

Нотариальному удостоверению в настоящее время подлежат и сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки. А также сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

- В 1995 году я купил жилой дом (есть свидетельство БТИ и нотариальный договор купли-продажи), продавец мне передал свое свидетельство на владение землей. Земля для строительства жилого дома. Как теперь мне можно переоформить землю на себя? Какие документы нужно представить на государственную регистрацию?

- В соответствии со ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Вы можете зарегистрировать право собственности на указанный земельный участок в упрощенном порядке. Подобная регистрация возможна в случае, если к гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на данном земельном участке здание (строение) или сооружение. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право гражданина на данный земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности могут быть представлены документы прежнего собственника жилого дома на земельный участок.

Для регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства, Вам необходимо представить следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность (оригинал);
- документ об уплате государственной пошлины в 350 рублей (оригинал и копия);
- нотариально удостоверенную доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия на представление интересов в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае подачи заявления и документов представителем (оригинал и копия);
- правоустанавливающий документ на жилой дом (в вашем случае это договор купли-продажи на жилой дом (оригинал и копия) и документ прежнего собственника дома на земельный участок (свидетельство на право пользования (владения) земельным участком (оригинал и копия)).