

Вопрос 1:

За счет средств материнского (семейного) капитала приобретается на праве общей долевой собственности жилое помещение. По договору купли-продажи на стороне покупателей выступают супруги и трое несовершеннолетних детей. Требуется ли нотариальное удостоверение договора, если статьей 42 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» данное правило установлено для случаев совершения сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, а не их приобретению.

Ответ:

Положениями ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» предусмотрено, что жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала оформляется в общую собственность родителей и детей **с определением размера долей** по соглашению.

Вопрос о необходимости нотариального удостоверения сделок по приобретению недвижимого имущества в долевую собственность в случае, когда на стороне покупателя участвуют супруги, был рассмотрен в письме Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.09.2016 №Д23и-4180. В соответствии с позицией Минэкономразвития России договор купли-продажи изменяет законный режим совместной собственности между супругами, в связи с чем, имеет признаки брачного договора и в силу п. 2 ст. 41 Семейного кодекса РФ подлежит нотариальному удостоверению.

Если нотариальное удостоверение сделки согласно п. 2 ст. 163 Гражданского кодекса РФ является обязательным, несоблюдение нотариальной формы влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 Гражданского кодекса РФ) и принятие решения об отказе в государственной регистрации права (ч. 13 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ).

Вместе с тем, в соответствии с п. 3 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ государственная регистрация права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки, может быть осуществлена по заявлению нотариуса или его уполномоченного работника, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки.

Вопрос 2:

Профессиональная деятельность связана с необходимостью периодически обращаться в органы Росреестра за государственной регистрацией прав. Мне рекомендовали воспользоваться электронным сервисом, размещенном на официальном сайте Росреестра «Подать заявление на государственную регистрацию прав», однако при оформлении электронного пакета возникли сложности. Что делать в данной ситуации?

Ответ:

Первоначально целесообразно ознакомиться с размещенными на официальном сайте Росреестра «Руководством пользователя к сервису», где в наглядной форме представлены последовательные шаги оформления пакета документов, а также сервисом «Жизненные ситуации», позволяющие посредством выбора ответа на предложенные вопросы сформировать пакет документов необходимых в конкретном случае.

Если проблемы оформления пакета документов на государственную регистрацию прав все же возникли, в Вашем распоряжении сервис «Помощь и поддержка». В данном разделе приведены ответы на часто встречающиеся вопросы по функционированию портала и сервисов. Поиск ответов возможен по типам возникающих проблем. Если решение проблемы не найдено, то открыв похожий вопрос, можно задать вопрос непосредственно в техническую поддержку. Если похожие вопросы отсутствуют, то задать вопрос в техническую поддержку возможно через вопрос «Другое» в подходящей теме.