****

**15.02.2023**

**Пресс-релиз**

**Надо ли татарстанцам регистрировать договоры приватизации в Росреестре?**

*Данный вопрос был одним из самых часто задаваемых во время проведения Всероссийской горячей линии по оформлению недвижимости. Всего на консультацию в Росреестр Татарстана по телефону за три часа обратилось более 50 татарстанцев. Некоторые прозвучавшие вопросы, на которые отвечали эксперты Росреестра Татарстана, - в нашей традиционной подборке.*

**- У меня имеется договор приватизации 1997 года. Надо ли его переоформлять?**

Право собственности, зарегистрированное в органе БТИ до 31 января 1998 года (до вступления в силу Федерального закона N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), считается ранее возникшим, и переоформлять договор не нужно. Но по вашему желанию можно внести сведения о праве на квартиру в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Для этого необходимо подать заявление в МФЦ, приложив подлинник договора приватизации. Государственная пошлина при этом не уплачивается.

Однако отметим, что государственная регистрация ранее возникшего права обязательна при продаже, дарении, мене или любой другой сделке по отчуждению имущества, а также аренде, передаче имущества в залог, вступлении в наследство.

Также нельзя исключать катаклизмы, например, природные и техногенные, пожары, наводнения и т.д. Или, например, дом попал под снос. Претендовать на компенсацию в этих случаях может только собственник объекта. Отсутствие сведений о правообладателе в реестре недвижимости создаёт риск невозможности учета права собственности, к примеру, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, при согласовании местоположения границ земельных участков и т.д.

Кроме того, следует иметь в виду, что при отсутствии в ЕГРН сведений о ранее возникшем праве не получится внести запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без личного участия правообладателя. Также при отсутствии сведений о ранее возникшем праве в ЕГРН невозможно получить выписку, подтверждающую наличие права собственности на недвижимость.

**- У меня есть гараж и земельный участок, которым я владею с 2003 года, но никаких документов, кроме технического паспорта, нет. Как мне оформить право собственности на гараж и земельный участок?**

В этом случае вы можете воспользоваться «гаражной амнистией», для чего необходимо обратиться с имеющимися документами в администрацию района по месту нахождения гаража. Исполнительный орган власти после подготовки документов сам направит их в электронной форме на регистрацию вго права собственности на гараж и земельный участок. После проведения регистрации права вам выдадут выписки из ЕГРН на оба объекта недвижимости.

**- Беспокоюсь, что кто-нибудь может воспользоваться моей недвижимостью. Как мне себя обезопасить?**

Вы можете воспользоваться правом подать заявление в МФЦ о невозможности регистрации перехода права без вашего личного участия. Для этого обратитесь в любой офис МФЦ со своим паспортом. Государственная услуга предоставляется бесплатно. При наличии такой записи в Едином государственном реестре недвижимости никто не сможет провести сделку без Вас, так как в этом случае необходимо Ваше личное участие при подаче документов на регистрацию. Если такие документы будут поданы на регистрацию иным лицом, то они будут возвращены без рассмотрения.

**- В 2018 году моя мама подарила мне квартиру по договору дарения. В связи с тем, что мама сильно болела, от ее имени действовало доверенное лицо на основании нотариально удостоверенной доверенности. Доверенное лицо ввело нас в заблуждение, и мы подписали заявление на прекращение государственной регистрации. В 2019 году мамы не стало. Как я могу оформить право собственности на данную квартиру на основании договор дарения 2018 года?**

Государственная регистрация права собственности на основании договора дарения осуществляется по заявлению сторон договора. В настоящее время возможность регистрации договора дарения вами утрачена в связи со смертью одной из сторон – дарителя (вашей мамы). Чтобы зарегистрировать право собственности на основании договора дарения 2018 года, вам необходимо обратиться в суд за признанием права собственности, возникшего на основании вышеуказанного договора.

**- Как можно признать садовый дом жилым?**

В соответствии с п. 55 Постановления Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 года садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом (далее - уполномоченный орган местного самоуправления). В связи с этим вам необходимо:

 - обратиться к кадастровому инженеру для проведения технического обследования;

- собрать и подать документы в районную администрацию;

- получить решение от органов местного самоуправления

Если решение органов местного самоуправления положительное, документы передаются администрацией в Росреестр Татарстана. Проводится процедура регистрации нового статуса недвижимости. Если Вам будет отказано в переводе дома, решение может быть оспорено в судебном порядке.

**- Предлагают купить участок для строительства дома. Но межевание не проводилось. Обязательно ли устанавливать границы земельного участка?**

Согласно действующему законодательству, установление границ земельного участка не является обязательной процедурой. Но в то же время межевание позволяет избежать многих юридических проблем, в том числе земельных споров между владельцами смежных участков.

Процедуру межевания проводит кадастровый инженер. Он производит замеры, определяет координаты границ земельного участка, а затем проводит согласование местоположения уточняемых границ земельного участка и смежных с ним земельных участков с собственниками и пользователями указанных объектов недвижимости.

Перед заключением договора на проведение кадастровых работ рекомендуем проверить сведения об их исполнителе, воспользовавшись рейтингом кадастровых инженеров на официальном сайте Росреестра Татарстана.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Росреестра Татарстана

255-25-80 – Галиуллина Галина

<https://rosreestr.tatarstan.ru>

https://vk.com/rosreestr16

https://t.me/rosreestr\_tatarstan