

**Хочу приобрести квартиру в совместную собственность с супругом и часть средств оплатить материнским семейным капиталом. Сказали , что Росреестр не пропустит. Может поясните почему?**

Согласно норм действующего законодательства имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К нажитому во время брака общему имуществу супругов относятся в том числе полученные каждым из них денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения.

Материнский (семейный) капитал - это одна из мер государственной поддержки семей с детьми, которая обеспечивает возможность улучшения жилищных условий, получения образования, социальной адаптации и интеграции в общество детей-инвалидов, а также повышения уровня пенсионного обеспечения. Соответственно эта выплата имеет о специальное назначение и относится к общему имуществу супругов она не может.

Действующим законодательством предусмотрено, что лицо, получившее сертификат и решившее приобрести жилое помещение на сумму материнского капитала обязано оформить его в общую собственность всех лиц, имеющих право на материнский семейный капитал с определением размера долей по соглашению. Размер долей в праве общей собственности должен определяться на основании письменного соглашения всех дееспособных членов семьи. При этом требование об обязательном нотариальном удостоверение данного соглашения действующим законодательством не установлено.

В случае приобретения жилого помещения не только за счет средств материнского семейного капитала, но и за счет собственных, кредитных или заемных средств такой объект недвижимости не поступает в общую совместную собственность супругов, а находится в общей долевой собственности каждого из супругов и детей, в связи с чем договор подлежит нотариальному удостоверению, за исключением случаев , когда супругами доля приобретается в общую совместную собственность.

**Я являюсь собственником жилого дома по наследству. Что нужно, для регистрации прав на земельный участок?**

По общим правилам, действующим на текущий момент, государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня [введения](#) в действие Земельного [кодекса](#) Российской Федерации для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства осуществляется на основании следующих документов:

- акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка;

- акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок;
- выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);
- иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок.

Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется на основании:

- свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;
- один из документов, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

Следовательно, в Вашем случае должен быть документ, подтверждающий право любого предыдущего владельца на земельный участок, свидетельство о праве наследования жилого дома Вами и документ, подтверждающий уплату государственной пошлины в размере 350 рублей.

### **Я продала квартиру. Сейчас эту сделку хочу оспорить. Как защитить себя, чтобы квартиру не перепродали?**

Первое что надо сделать - это наложить арест на квартиру. Для этого следует обратиться в судебные органы.

Второе - подать в регистрирующий орган заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права. Право подать такое заявление закон предоставил лицу, право собственности которого на объект недвижимости было зарегистрировано ранее. Вы под действие этой нормы попадаете. На основании заявления в ЕГРН будет внесена соответствующая запись. Данная мера направлена прежде всего на сохранение существующего состояния отношений между сторонами.

Однако, надо знать, что запись при отсутствии иных причин, препятствующих государственной регистрации перехода прав на объект недвижимости, не является основанием для приостановления и отказа в государственной регистрации перехода права.

Правильнее и грамотнее если Вы обратитесь в суд с заявлением о наложении ареста либо запрета.

**Выдал доверенность на право отчуждения дома. Доверенное лицо пропало. На звонки не отвечает. Что делать?**

Прежде всего, запросить выписку из реестра недвижимости. Из нее вы узнаете ваш дом или уже продан.

Если в выписке дом еще ваш, необходимо обратиться к нотариусу и отменить выданную доверенность. Уведомление об отмене доверенности поступит в регистрирующий орган и продажа дома по этой доверенности проведена не будет.

Кроме того, Вы можете подать в регистрирующий орган заявление о невозможности государственной регистрации перехода права на дом без Вашего личного участия.

Такое заявление может подать лицо, указанное в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем.

Наличие записи о невозможности регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, является основанием для возврата без рассмотрения заявления поданного лицом, которому Вы выдали доверенность, на государственную регистрацию перехода права, то есть продажу дома. В этом случае орган регистрации прав обязан вернуть заявление без рассмотрения и уведомить заявителя о возврате заявления о невозможности регистрации с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня его принятия.

Однако надо помнить, что запись в Едином государственном реестре недвижимости о заявлении о невозможности регистрации не препятствует осуществлению государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости, если основанием для государственной регистрации права является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным [законом](#) "Об исполнительном производстве", и иных случаях, установленных федеральными законами.