***МАЛЫШЕВСКИЙ ВЕСТНИК***

***№ 5(222) 28 февраля 2020 года***

***Информационный бюллетень органов местного самоуправления Малышевского сельсовета***

**На вопросы граждан отвечает начальник Сузунского отдела**

**Управления Росреестра по Новосибирской области В.А.Кошелев**

**Вопрос:** В каком случае требуется нотариальное удостоверение сделок с использованием средств материнского капитала?

**Ответ:** Жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально [удостоверена](consultantplus://offline/ref=B6F6B2D2622C6863CB9A43E0A847B1C1C24C1E8721F656B935B7DB5F5C17C5ABB6104857DEB21936951D0F32FB65A7280A00086DA8C89FE227sBI).

Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат [нотариальному удостоверению](consultantplus://offline/ref=DAD62717917769C26065FF359BA67A61AB20668B1D665515616D869E18115D8F2A324D5692CB40EDBF84E0F0F30BE959138BA0521437F440sAy3I), за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

Если объект недвижимости приобретен за счет средств материнского (семейного) капитала, такой объект недвижимости не поступает в общую совместную собственность супругов.

Сделка, по которой один из родителей передает доли в праве общей собственности на объект недвижимости, приобретенный с использованием средств материнского (семейного) капитала, супругу и детям (то есть возникает общая долевая собственность на жилое помещение), подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

**Вопрос: *Требуется ли нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель населенных пунктов?***

**Ответ:** Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат [нотариальному удостоверению](consultantplus://offline/ref=38E6D86E1BC0BDF6519B80815197C7D62E3E58A786F90B7F671B0EAB7078E30F820CAF6E111D56ED412216018254F37944F40CF93A7A9946q4p3D), за исключением случаев, установленных законом. В число сделок, не подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, входят и сделки по отчуждению земельных долей.

Земельной долей является доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий.

Таким образом, сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель населенных пунктов подлежат нотариальному удостоверению в соответствии с общими правилами.

**Вопрос: *Какой размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав в случае реорганизации юридического лица в форме присоединения?***

**Ответ:** Присоединение является одним из видов реорганизации юридических лиц, в результате которого происходит передача имущественных прав от ликвидируемого лица уже существующему юридическому лицу по передаточному акту.

Право собственности на недвижимое имущество в случае реорганизации юридических лиц возникает с момента завершения реорганизации юридического лица.

Вновь возникшее юридическое лицо вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после завершения реорганизации. В этом случае, если право собственности правопредшественника не было зарегистрировано в ЕГРН, правоустанавливающими являются документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопредшественника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество.

Таким образом, происходит переход права собственности от одного юридического лица к другому и государственной регистрации подлежит переход права собственности и право собственности правопреемника. За государственную регистрацию прав для юридического лица налоговым законодательством установлен размер государственной пошлины 22 000 рублей.

**Повлиять на кадастровую оценку будет возможно**

**до ее принятия**

Размер налога на землю и имущество напрямую зависит от кадастровой стоимости недвижимости. Правила ее определения установлены на законодательном уровне и государственная кадастровая оценка с начала ее осуществления претерпела большие изменения.

В 2019 году Правительством Российской Федерации одобрен проект Федерального закона о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки.

Законопроект направлен на сохранение принципа экономической обоснованности кадастровой стоимости, на формирование действенных механизмов исправления ранее накопленных ошибок и недопущение возможных ошибок в будущих государственных кадастровых оценках.

«Изменения не касаются самой процедуры оценки, – отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Зайцева. – Одна из целей законопроекта заключается в том, чтобы не допустить ситуации необоснованной кадастровой стоимости объекта недвижимости, и, прежде всего, дать возможность правообладателям повлиять на оценку своей недвижимости до ее утверждения».

Государственную кадастровую оценку по новым правилам в каждом регионе проводят государственные бюджетные учреждения. В Новосибирской области государственную кадастровую оценку осуществляет государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и технической инвентаризации».

Предлагаемые нововведения усиливают ответственность бюджетных учреждений за качество проводимой кадастровой оценки.

Важным этапом государственной кадастровой оценки становится промежуточный отчет.

В новом законе предусмотрено публичное обсуждение проектов отчетов об оценке недвижимости, исключается возможность утверждения результатов оценки и версии отчета без публичного их рассмотрения.

Промежуточный отчет размещается на сайте бюджетного учреждения и на сайте Росреестра в сервисе «Фонд данных государственной кадастровой оценки».

В установленные сроки каждый может ознакомиться с проектом и высказать замечания к нему. Направить их можно любым удобным способом – как напрямую в государственное бюджетное учреждение, подготовившее отчет, в бумажном виде или по электронной почте, так и через МФЦ.

Согласно действующему механизму подготовки отчетов об оценке возможны случаи, когда собственники после публичного обсуждения проектов отчетов, рассмотрения соответствующих замечаний обнаруживали в качестве итогового отчета документ, который по своему содержанию отличался от того, с чем они ознакомились.

Теперь невозможно будет утвердить версию отчета, которая не проходила публичного обсуждения.

В 2020 году на территории региона по новым правилам будет проведена кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***