

"МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК Сосновского сельского поселения"

Новое в законодательстве: договор дарения недвижимости между гражданами теперь должен удостоверять нотариус

Соответствующий закон (Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации») вступил в силу.

Дарение остается одним из самых популярных способов передачи права собственности на объекты недвижимости. Это подтверждают цифры: в 2024 году Управлением Росреестра по Омской области зарегистрировано 11 329 прав собственности на основании договоров дарения, что на 2 % больше, чем в 2023-м – 11 109.

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает другой стороне (одаряемому) в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (статья 572 Гражданского кодекса РФ).

С 13 января 2025 года договор дарения недвижимого имущества, заключенный между гражданами, должен удостоверять нотариус. Соответствующие изменения внесены в пункт 3 статьи 574 ГК РФ.

Изменение в законодательстве в первую очередь призвано защитить имущественные права граждан – дарителей недвижимого имущества, предупредить возможные злоупотребления со стороны одаряемых, в том числе в случаях, когда даритель относится к социально незащищенным слоям населения.

«Не секрет, что на практике договоры дарения недвижимости зачастую заключались вследствие заблуждения со стороны дарителя относительно природы совершаемой им сделки. Например, заключив договор дарения, дарители предполагают, что право собственности на объект недвижимости перейдет к одаряемому только после смерти дарителя, а до этого момента сохранятся все права, принадлежащие собственнику, в том числе право проживания в объекте недвижимости, если предметом договора дарения являлось жилое помещение. Или другая ситуация: лица преклонного возраста, лица, страдающие от различных видов зависимости, психических заболеваний и отклонений, но не состоящие на соответствующем учете и юридически являющиеся дееспособными, лица, вступившие в различные секты либо попавшие под влияние одаряемых, желая оспорить заключенный ими договор дарения, не всегда располагают достаточными силами и финансовыми средствами для обращения в суд с целью защиты своих прав и законных интересов. В случае удостоверения договора дарения нотариусом смысл и значение заключаемой сделки сторонам договора разъясняет нотариус», – пояснила заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области Анжелика Иванова.

Несоблюдение нотариальной формы договора дарения, заключенного начиная с 13.01.2025, влечет ничтожность договора (статья 163 ГК РФ). Соответственно, такой договор не может служить основанием для государственной регистрации права собственности одаряемого на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

Удостоверение договоров дарения объектов недвижимого имущества производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество.

Например, если имущество расположено на территории Омской области, для удостоверения договора дарения граждан может обратиться к любому нотариусу Нотариальной палаты Омской области.

Нотариусу необходимо представить:

- документы, удостоверяющие личность участников договора и (или) их представителей (если сделка заключается представителем дарителя или одаряемого);
- документы, устанавливающие полномочия представителей участников договора (например, доверенность);
- документы, подтверждающие наличие близких родственных связей между сторонами договора дарения (например, свидетельство о рождении);
- СНИЛСы участников договора;
- документы, устанавливающие право собственности дарителя на недвижимое имущество.

В определенных случаях нотариус может истребовать: развернутую копию лицевого счета, адресную справку, справку о наличии (отсутствии) ранее возникшего права собственности на объект недвижимости, нотариально удостоверенное согласие супруга дарителя на отчуждение недвижимого имущества по договору дарения.

«Нотариус проверит, соответствует ли содержание сделки действительным намерениям сторон, не противоречит ли сделка требованиям, установленным действующим законодательством, отсутствуют ли ограничения, обременения в отношении отчуждаемого имущества, а также иные обстоятельства, препятствующие совершению договора в соответствии со статьями 54, 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате», – прокомментировала вице-президент Нотариальной палаты Омской области, член Общественного совета при Управлении Росреестра по Омской области Ирина Козырина.

Государственная регистрация права собственности, возникшего на основании нотариально удостоверенного договора дарения, может быть осуществлена по заявлению любой стороны такого договора либо по заявлению нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате (статья 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ)).

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется (статья 59 Закона № 218-ФЗ).

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Омский Росреестр: в IV квартале 2024 года увеличилось количество междугородных сделок

Омский Росреестр подвел итоги IV квартала 2024 года по экстерриториальному принципу оформления недвижимости: количество междугородных сделок увеличилось, предпочтения среди регионов остались неизменны.

Управлением Росреестра по Омской области с октября по декабрь 2024 года принято **425** заявлений о дистанционном проведении государственной регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, находящейся в других российских регионах. В сравнении с III кварталом 2024 года количество заявлений увеличилось на **8 %** (392), а в сравнении со II кварталом – на **23 %** (345).

Четверка лидеров не изменилась, перераспределились лишь места между ними.

На этот раз **1 место** вернул себе Краснодарский край – **71** заявление, или **17 %** от общего количества принятых. В целом, на Южный федеральный округ приходится **90** экстерриториальных заявлений, это **21 %**, в их числе 17 – по оформлению недвижимости в Республике Крым и городе Севастополе.

2 место – Новосибирская область: омичами подано **58** заявлений на регистрацию прав и кадастровый учет недвижимости в этом регионе, или **14 %**.

3 место – Санкт-Петербург и Ленинградская область: **57** заявлений, или **13,4 %**.

4 место – Москва и Московская область: **55** заявлений, или **12,9 %**.

Для сравнения рейтинг регионов в III квартале 2024 года: 1 место – Санкт-Петербург и Ленинградская область, 2 место – Новосибирская область; 3 место – Краснодарский край, 4 место – Москва и Московская область.

Встречных заявлений из других регионов по оформлению недвижимости в Омской области также поступило больше – Управлением в IV квартале 2024 года обработано **387** заявлений, что на **13 %** больше, чем в III квартале, и на **24 %** больше, чем во II квартале.

ТОП-3 регионов, жители которых покупали недвижимость в Омской области в IV квартала, остался неизменен:

1 место – Тюменская область, включая Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий АО: **80** заявлений, или **21 %**;

2 место – Москва и Московская область: **64** заявления, или **17 %**;

3 место – Новосибирская область: **38** заявлений, или **10 %**.

«Анализируя экстерриториальную подачу заявлений на оформление иногородней недвижимости, можно говорить о некоторых количественных закономерностях, которые наблюдаются у Омской области с другим регионами, причем в обоих направлениях. Абсолютно идентичен процент покупок недвижимости омичей в Сибирском и Уральском федеральных округах и представителей названных округов в Омской области – 41 %. Почти одинаково количество сделок, совершенных нашими земляками в четырех столичных городах и регионах (Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область), и встречных покупок: 112 сделок омичей, или 26 %, против 108 заявлений от столичных жителей, или 28 % от общего количества, соответственно», – отметил руководитель Управления Росреестра по Омской области Сергей Чаплин.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

В 2024 году омичи в отношении своей недвижимости совершили на 2,6 % УРД больше, чем годом ранее

В рамках рубрики #СтатистикаРосреестра Управление Росреестра по Омской области делится показателями работы учетно-регистрационной сферы за 2024 год.

В течение прошедшего года спрос на услуги по осуществлению государственной регистрации права и постановки на кадастровый учет объектов недвижимости вырос на **2,6 %** в сравнении с 2023 годом. Так, в Управление от омичей поступило **291 370 заявлений** (в 2023-м – 283 952).

Увеличилась доля документов, поданных в электронном виде, и составила более половины от общего числа пакетов – **161 352**, что на **12 % больше**, чем в 2023-м – 143 971.

Число ипотечных сделок в 2024 году в сравнении с годом ранее **снизилось на 58 %**, или в 1,6 раза. Так, на регистрацию ипотеки поступила **17 771 заявка** (28 162 – в 2023), из них **64 % (11 389)** направлены в электронном виде.

За этот же период на регистрацию договоров долевого участия в строительстве поступило **2 763** заявки, из них **91 % (2 499)** направлены в электронном виде. Показатель по сделкам по приобретению жилья в новостройках в сравнении с 2023 годом упал на **28 %**, или в 1,4 раза (**3 525**).

На фоне этого спада на **19 %** увеличилось число зарегистрированных омским Росреестром сельских ипотек – **906** (в 2023-м – 759).

«Увеличение в 2024 году числа учетно-регистрационных действий на фоне спада количества основных видов сделок, формирующих рынок недвижимости, можно объяснить тем, что в настоящее время омичи регистрируют на свои объекты ранее возникшие права – до 1998 года, оформляют в собственность в упрощенном порядке гаражи, земельные участки, дачные капитальные строения в рамках «гаражной» и «дачной амнистий». Наблюдается активность граждан в сфере

регистрации прав и в связи с предстоящей газификацией как частных владений, так и жилых домов, расположенных на территории СНТ, ведь главное условие участия в социальной программе догазификации – наличие зарегистрированного в ЕГРН права как на дом, так и на земельный участок, на котором он расположен», – отметил руководитель Управления Росреестра по Омской области **Сергей Чаплин**.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

В 2024 году в ЕГРН внесены сведения о границах 3 827 объектов реестра границ Омской области

В порядке межведомственного взаимодействия с органами государственной власти и местного самоуправления ППК «Роскадастр» по Омской области продолжает наполнять Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведениями об объектах реестра границ с целью дальнейшего интегрирования в Национальную систему пространственных данных.

Так, в 2024 году в ЕГРН внесены сведения о границах **3 827 объектов реестра границ, из них:**

- 164 муниципальных образования;
- 177 населенных пунктов;
- 1442 территориальные зоны;
- 1682 зоны с особыми условиями использования территории;
- 5 территорий объектов культурного наследия;
- 31 проект межевания территории;
- 315 границ территорий, в отношении которых установлены публичные сервитуты;
- 3 лесничества;
- 7 береговых линий;
- 1 территория, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.

Мероприятия по наполнению ЕГРН сведениями о границах муниципальных образований, населенных пунктов и территориальных зон предусмотрены целевыми моделями (дорожными картами), принятыми на федеральном и региональном уровнях.

По состоянию на 01.01.2025, в ЕГРН содержатся сведения о границах:

- между субъектами Российской Федерации – Омской и Томской, Тюменской и Новосибирской областями, что составляет 100 %;
- 406 муниципальных образований, что составляет 96,4 %;
- 950 населенных пунктов, что составляет 63,4 %;
- 12030 территориальных зон, что составляет 73,7%.

*«Данные в реестр границ вносятся с целью установления правового режима использования объектов недвижимости. Правовой режим – это совокупность особых правил и норм реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом, то есть степень его оборотоспособности, возможность отчуждения или ограничение в таком праве. Информация о правовом режиме использования объектов недвижимости, об установленных ограничениях и обременениях в границах зон с особыми условиями использования территории отображена на интернет-ресурсе ФГИС «Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных"», – рассказал заместитель директора – главный технолог ППК «Роскадастр» по Омской области **Вячеслав Иванов**.*

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Омская область активно газифицируется: в 2024 году региональным Росреестром зарегистрировано 2108 газопроводов, что на 38% больше, чем в 2023-м

По статистическим данным Управления Росреестра по Омской области, в 2024 году на государственный кадастровый учет с одновременной регистрацией прав поставлено **2108** газопроводов, что на 38 % больше, чем в 2023 году (1533). Такой рост обусловлен активным возведением объектов газоснабжения в рамках реализации в регионе всероссийской программы социальной догазификации, разработанной по поручению Президента РФ Владимира Путина.

Лидером среди региональных операторов газификации на территории Омской области является АО «Омскоблгаз».

*«Росреестр в рамках своей компетенции оказывает содействие органам власти и региональным операторам газификации в скорейшем вводе в эксплуатацию объектов сетей газораспределения, подходящих к земельным участкам граждан, осуществляя их государственный кадастровый учет и регистрацию прав в кратчайшие сроки – от одного до двух рабочих дней. Это сказывается на общих темпах проведения газа к земельным участкам, на которых расположены объекты, участвующие в программе социальной догазификации», – отметил руководитель Управления Росреестра по Омской области **Сергей Чаплин**.*

Напомним, что в апреле 2024 года Правительство Российской Федерации расширило программу социальной газификации, распространив ее действие также на домовладения в садоводствах, расположенных в границах газифицированных населенных пунктов.

«Дорожную карту» по газификации СНТ, расположенных в границах Омской области, планируется разработать в 2025 году. В настоящее время можно заняться подготовкой необходимых документов. В этом вопросе гражданам могут помочь методические рекомендации, разработанные Росреестром. С ними можно ознакомиться на сайте ведомства по ссылке: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/obzor-zakonov-o-nedvizhimosti/shagi-dlya-dogazifikatsii-zhilykh-domov-v-snt/>, либо в приложенном материале.

Если кратко, то для участия в программе социальной догазификации СНТ необходимы 4 условия:

- СНТ должно находиться в границах населенного пункта;
- населенный пункт должен быть газифицирован, или программа газификации предусматривает строительство газовых сетей до границ СНТ в текущем году;

- наличие зарегистрированных прав на земельный участок и жилой дом (садовый дом из нежилого помещения необходимо перевести в жилое);

- проведение общего собрания членов СНТ, на котором должно быть принято решение о догазификации расположенных в нем жилых домов.

Заявку на технологическое подключение может подать собственник участка или председатель СНТ. Самый простой и удобный способ – через сайт Единого оператора газификации (https://connectgas.ru/gasification_program). Также можно подать заявку через МФЦ, Госуслуги либо лично в офисе газораспределительной организации.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Администрация Сосновского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, «Муниципальный вестник Сосновского сельского поселения»
Отпечатано: Администрация Сосновского сельского поселения Азовского ННМР Омской области, 646885, с. Сосновка, ул. Советская, № 22, тел. 3-66-10
тираж: 20 экземпляров, 03 февраля 2025 года БЕСПЛАТНО