**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

**- Можно подарить долю в праве общей долевой собственности на квартиру брату, который является единственным сособственником, не обращаясь к нотариусу?**

- Несмотря на то, что после совершения сделки дарения, Ваш брат станет единственным собственником квартиры, Вам придется обратиться к нотариусу, так как предметом договора дарения является доля в праве общей долевой собственности.

С 31 июля 2019 года не требуется нотариальное удостоверение сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

**- Приватизированная гражданином квартира была использована в качестве залога по договору займа с банком. Заемные и ипотечные обязательства были удостоверены закладной. В дальнейшем решением суда в порядке приватизации признано право общей долевой собственности на долю заложенной квартиры за другим гражданином (вторым сособственником). Может ли появившийся долевой собственник в судебном порядке оспорить закладную, удостоверяющую ипотечные обязательства, в части его доли на предмет ипотеки?**

**-** Согласно [ст. 6](consultantplus://offline/ref=986AF1FBB03E6591E797082309AC84F53FB884C5DD36A5FC0B3A48B41500B3A137B69EEFC733671CBAF31EDA0A321D14812EC8D411E29A991Cg3J) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон N 102-ФЗ) ипотека может быть установлена на имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения. Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

В соответствии со [ст. 246](consultantplus://offline/ref=986AF1FBB03E6591E797082309AC84F53FBE86C8D93AA5FC0B3A48B41500B3A137B69EEFC7326418B8F31EDA0A321D14812EC8D411E29A991Cg3J) Гражданского кодекса РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных [ст. 250](consultantplus://offline/ref=986AF1FBB03E6591E797082309AC84F53FBE86C8D93AA5FC0B3A48B41500B3A137B69EEFC7326419B8F31EDA0A321D14812EC8D411E29A991Cg3J) ГК РФ.

В соответствии с [п. 2 ст. 7](consultantplus://offline/ref=986AF1FBB03E6591E797082309AC84F53FB884C5DD36A5FC0B3A48B41500B3A137B69EEFC733671DBBF31EDA0A321D14812EC8D411E29A991Cg3J) Закона N 102-ФЗ участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

Как видно из описанной выше ситуации, право на долю в праве собственности на квартиру появилось у второго сособственника после заключения договора ипотеки и составления закладной первоначальным собственником.

Вместе с тем последующее неодобрение новым сособственником квартиры договора ипотеки и составления закладной влечет недействительность (ничтожность) договора ипотеки и закладной в части доли, принадлежащей новому собственнику. Закладная будет считаться недействительной на основании [пп. 12 п. 1 ст. 14](consultantplus://offline/ref=986AF1FBB03E6591E797082309AC84F53FB884C5DD36A5FC0B3A48B41500B3A137B69EEBC4383349FDAD478A487910109932C8D010g6J) Закона N 102-ФЗ, поскольку отсутствуют сведения и подпись залогодателя (второго сособственника).

Таким образом, появившийся долевой собственник может в судебном порядке оспорить закладную, удостоверяющую ипотечные обязательства. Закладная в части его доли на предмет ипотеки может быть признана судом недействительной.

- **Три месяца назад купил квартиру, заключили договор с продавцом, он его подписал, я передал ему деньги. А потом он уехал, и где находится, неизвестно. Могу ли я без его участия зарегистрировать договор?**

- По закону о регистрации недвижимости для государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора требуются заявления обоих сторон сделки (если она не удостоверена нотариально). В вашем случае можно применить ст. 165 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.