**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Вы собираетесь купить квартиру и оформить на нее права? Или сосед по даче вынес ворота на вашу территорию? Или не знаете, как оспорить кадастровую стоимость вашей недвижимости? А еще: где можно получить бесплатные консультации по вопросам государственной регистрации права и постановки на кадастровый учет объектов недвижимости? В этой рубрике специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на эти и другие актуальные вопросы читателей. Вопросы можно высылать на адрес пресс-службы Управления Росреестра по РХ:** [19press\_rosreestr@mail.ru](mailto:19press_rosreestr@mail.ru).

**- Принадлежащее мне недвижимое имущество находится в залоге у банка, могу ли я распоряжаться своим имуществом, если обязательства по кредитному договору еще не исполнены?**

- Залогодатель сохраняет право пользования недвижимостью, переданной в ипотеку. Он может использовать имущество в соответствии с его назначением, в том числе извлекать доходы ([ст. 29](consultantplus://offline/ref=0271037184BFFFC2288C1617AEA4C862C1E3A5997D9BE02C1124D81891D7979BBE80A7AD586F0F8Fc1N7C) Закона N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Вместе с тем при предоставлении залогодателем заложенного имущества в пользование третьим лицам, например при сдаче заложенного жилья внаем или при передаче имущества в аренду, может потребоваться согласие залогодержателя. Оно необходимо, если заложенное имущество предоставляется на срок, превышающий срок ипотечного обязательства, либо для целей, не соответствующих его назначению. В иных случаях получение согласия залогодержателя обязательно, если это предусмотрено федеральным законом или договором ([п. п. 1](consultantplus://offline/ref=82AAEB76ABA6696523D2BE93594B4C6F04A512E61D0B1FA2F5FCFD5EB3313D4D46ADA6416A06A97679NCC), [3 ст. 40](consultantplus://offline/ref=82AAEB76ABA6696523D2BE93594B4C6F04A512E61D0B1FA2F5FCFD5EB3313D4D46ADA6416A06A97679N8C) Закона N 102-ФЗ).

Договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенные до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя - после, при реализации жилого помещения сохраняют силу и могут быть расторгнуты в общем порядке ([п. 3 ст. 78](consultantplus://offline/ref=7F75BE85508FBB15A38B3354A6F67572CD7148021DA4E6C11F8ABF00C62BCAE41C9B56D061D3BCA9TFQ1C) Закона N 102-ФЗ).

Однако если вы решите продать заложенное имущество, вам необходимо обязательно получить согласие банка (залогодержателя).

**- Хочу приобрести квартиру с использованием кредитных средств банка, необходимо ли удостоверять договор купли-продажи у нотариуса?**

- Нотариальное удостоверение договора купли-продажи, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, не является обязательным, оно возможно только в добровольном порядке и по соглашению сторон. Исключение составляют подлежащие нотариальному удостоверению следующие сделки ([п. 2 ст. 163](consultantplus://offline/ref=35091167524CDAA3DAA453E26F350D2CE590D2F6F30D4E544555E70FF44756973D53B4800B5E0D53eCS7C) ГК РФ; [ч. 1 ст. 42](consultantplus://offline/ref=35091167524CDAA3DAA453E26F350D2CE590D2F7F3074E544555E70FF44756973D53B4800B5F0456eCS6C), [ч. 2 ст. 54](consultantplus://offline/ref=35091167524CDAA3DAA453E26F350D2CE590D2F7F3074E544555E70FF44756973D53B4800B5E0D55eCS1C) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»):

- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;

- по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;

- по отчуждению долей в праве общей собственности.

Договор купли-продажи с использованием кредитных средств, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, не подлежит государственной регистрации, однако переход права собственности и сама ипотека должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке. В отношении ипотеки жилых помещений предусмотрен ускоренный срок регистрации - пять рабочих дней со дня представления необходимых документов в Росреестр, при обращении через МФЦ - семь рабочих дней, а в случае, если договор удостоверен нотариально, - соответственно три и пять рабочих дня.