**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.

**- 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 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, 3 ст. 40 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 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 ГК РФ; ч. 1 ст. 42, ч. 2 ст. 54 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.