**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

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

- **У меня осталась квартира от моей бабушки. Хочу сдать ее в аренду, что для этого потребуется, нужно ли регистрировать договор в Росреестре?**

- Договор аренды на квартиру составляется в простой письменной форме. Нотариального заверения нотариуса такого документа не требуется, если только одна из сторон не пожелает этого. Если аренда квартиры является долгосрочной, то есть сроком более чем 1 год, то регистрация в органе Росреестра проводится в обязательном порядке. При краткосрочной сделке государственная регистрация не производится.

Для обращения нужно собрать все требуемые документы. Подать их на рассмотрение может любой из участников сделки: арендатор или арендодатель, или официально оформленное доверенное лицо любой из сторон. Оформить документы на регистрацию можно и совместно.

Для государственной регистрации договора аренды вам потребуется стандартный пакет документов, при условии, что право собственности на квартиру зарегистрировано в установленном законом порядке: договор аренды, государственная пошлина, заявление о государственной регистрации, которое подается через МФЦ. При оплате госпошлины стоит учитывать нюанс. Если подает заявление только одна сторона арендных отношений, то она полностью оплачивает сумму пошлины 2000 рублей. Если подают заявление оба участника, в этом случае госпошлина делится на два равных платежа. Если и арендодатель, и арендатор являются физическими лицами, то каждый из них должен оформить квитанцию на 1000 рублей.

Хотелось отметить, что только зарегистрированный договор является гарантом арендных отношений. При возникновении конфликтных ситуаций арендодатель может обратиться в суд, подав на жильцов иск в связи с повреждениями в квартире или порчей имущества. Также собственник сможет избежать мошенничества, которое грозит его недвижимости.

P.S. Если квартира находится в собственности нескольких лиц, то требуется обязательное согласие на ее сдачу в аренду. Оно должно иметь нотариальное заверение.

**-** **Мой брат перед отъездом в другую страну оставил мне доверенность на право распоряжения квартирой, которую не успел продать. Впоследствии он решил не продавать ее, а оставить сыну, который нуждается в жилье. Мы подписали договор дарения, но сделку приостановили, так как доверенность выдана на продажу. Как быть в этой ситуации?**

**-** Гражданское законодательство содержит некоторые ограничения при совершении дарения. Так, доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна (ст. 576 Гражданского кодекса РФ). То есть, по вашей доверенности подарить нельзя. В вашем случае причину приостановления можно устранить несколькими способами: продать квартиру племяннику при условии, что он является совершеннолетним и материально способен заплатить за нее деньги, либо обеспечить совершение сделки вашим братом лично, либо получить от брата другую доверенность, на дарение.

**- Не могу найти документы на квартиру. Может ли другой человек воспользоваться документами и продать мою квартиру? Как мне обезопасить себя в этой ситуации?**

**-** Если вы не оформляли доверенность на продажу, то никто вашу квартиру не продаст. Вы являетесь собственником, сведения о вашем праве внесены в Единый государственный реестр. Совершение сделки возможно только вами лично или вашим представителем по доверенности, удостоверенной нотариально.

Если у вас все же есть основания опасаться, что кто-то без вашего ведома может распорядиться имуществом, или если вы могли кому-то выдать доверенность и не помните об этом, можно подстраховаться на случай незаконных действий третьих лиц. Для этого можно обратиться в регистрирующий орган (через МФЦ) с заявлением о невозможности регистрации сделок без личного участия. В реестр будет внесена соответствующая запись, наличие которой не позволит доверенному лицу совершать какие-либо действия с вашей квартирой.