**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

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

- **Мы с соседом заключили договор аренды, по которому я буду арендовать его земельный участок сельхозназначения для сенокоса, сроком на три года. Какие документы я должен подать на регистрацию договора и сколько госпошлины заплатить за регистрацию? Могу ли я сам сдать документы на регистрацию или нам нужно обращаться вместе?**

- На регистрацию договора аренды может обратиться одна сторона договора. К заявлению о регистрации прилагается сам договор аренды в количестве не менее двух экземпляров – подлинников, документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, и нотариально удостоверенное согласие вашей супруги, если вы состоите в зарегистрированном браке. Если такое согласие не предоставлено, при регистрации договора аренды в реестр внесут отметку о том, что сделка является оспоримой. Для этого в заявлении о регистрации нужно указать полностью фамилию, имя, отчество вашей супруги. Размер государственной пошлины за регистрацию прав, ограничений (обременений) прав и сделок на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения составляет 350 рублей.

**- Каковы последствия приобретения недвижимости в ипотеку или с рассрочкой платежа?**

- С момента приобретения недвижимости в ипотеку или с рассрочкой платежа собственник вправе владеть и пользоваться имуществом. Такое имущество будет находиться в залоге у кредитной организации или продавца недвижимого имущества до тех пор, пока не будут исполнены обязательства по погашению ипотеки или выплаты денежных средств по договору купли-продажи покупателю, при этом кредитная организация или продавец будут являться залогодержателями, а покупатель - залогодателем.

Необходимо помнить о том, что право распоряжения по своему усмотрению (продажа, дарение и т.д.) таким имуществом возникает с момента погашения записи об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости.

Это значит, что после исполнения обязательств по обеспеченному ипотекой обязательству необходимо заявить о погашении регистрационной записи об ипотеке путем обращения в МФЦ или иным способом, предусмотренным законом.

Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя или заявления залогодержателя, а в случае, если выдана закладная, то на основании: совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной; заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная; заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Следует отметить, что регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав.

**- Можно ли самим обратиться в МФЦ или ФКП с документами для регистрации права собственности на квартиру или это должен сделать нотариус?**

- В законе прямо предусмотрена обязанность нотариуса самостоятельно передать после удостоверения договора документы в Росреестр. Сроки передачи: незамедлительно, но не позднее рабочего дня (в случае, если документы передаются в электронном виде и у нотариуса есть такая техническая возможность), в срок, который прописан в договоре, не позднее 2-х рабочих дней со дня удостоверения договора или не позднее 2-х рабочих дней со дня истечения срока, который предусмотрен договором (в случае, если у нотариуса нет технической возможности направить документы в электронном виде. При этом документы передаются в МБУ «МФЦ» нотариусом в бумажном виде). Если стороны договора против того, чтобы нотариус перенаправлял документы в регистрирующий орган – они вправе самолично обратиться в МФЦ со своим пакетом документов. Срок регистрации права собственности -5 рабочих дней. Если документы направил нотариус в ФГБУ ФКП: в бумажном виде – 3 рабочих дня с даты приема документов, в электронном виде – в течение 1 рабочего дня, следующего за днем поступления документов. Если документы сдаются в ФГБУ ФКП самостоятельно, сроки такие же, как и для нотариуса. За предоставленные услуги регистрации права собственности, госпошлина размер которой: -- для физических лиц составит 2000 (две тысячи) рублей, а юридических-22000 (двадцать две тысячи) рублей.

**- Как оспорить кадастровую стоимость недвижимости?**

 - Что касается оспаривания кадастровой стоимости недвижимости, это можно сделать как в суде, так и в комиссии при Росреестре. Во втором случае придется потратиться только на услуги оценщика. Рассмотрение заявления комиссией – бесплатно, в течение месяца с даты подачи заявления и пакета документов. Обратите внимание: оспаривать кадастровую стоимость следует, убедившись, что она превышает рыночную более чем на 10%. Если разница меньше, стоит взвесить затраты на услуги независимого оценщика и последующее уменьшение кадастровой стоимости.