**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

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

- **Я решил приобрести квартиру в строящемся доме. Объясните процедуру оформления документов. С чего начинать и куда обращаться.**

- Начинать нужно с информации о застройщике и о предмете строительства. Всю необходимую информацию о строительстве многоквартирного дома застройщик обязан размещать в сети «Интернет».

Для приобретения квартиры между застройщиком и потенциальным собственником квартиры в новостройке заключается договор участия в долевом строительстве. Договор обязательно должен содержать ряд условий, отсутствие которых делает его недействительным. Это информация о характеристиках и местоположении квартиры по проектной документации; сроках передачи квартиры в собственность дольщика; цене, сроках и порядке оплаты; сроках гарантии на квартиру. Такой договор подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

По окончании строительства застройщик вводит в эксплуатацию готовый объект и передает покупателю квартиру по передаточному акту. После чего необходимо зарегистрировать право собственности.

**- Как оплатить госпошлину на дарение квартиры?**

- За регистрацию права собственности на квартиру госпошлина уплачивается в размере 2 000 руб. Если квартира приобретается в долевую собственность, в том числе на основании договоров дарения, то госпошлину уплачивает каждый сособственник в размере 2 000 руб., умноженных на размер доли в праве собственности.

Для уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав при подаче заявления Правила оплаты одинаковы, а вот код бюджетной классификации (КБК) для органов, осуществляющих прием, разный. В случае, если документы подаются в Росреестр через офисы филиалов ФГБУ "ФКП Росреестра", то в платежном документе указывается 32110807020011000110. Если через МФЦ (многофункциональных центров) КБК 32110807020018000110.

В МФЦ для удобства посетителей установлены банкоматы, а как оплатить квитанцию вам подскажет администратор.

При оплате обязательно обратите внимание на данные, которые заполняются участником сделки, чтобы не допустить ошибок:

- Фамилии, имена и отчества должны быть написаны разборчиво.

- Если вы действуете по доверенности, то в ней должны быть в ней прописаны полномочия оплатить госпошлину.

- При регистрации жилого дома на земельном участке госпошлина на каждый объект (дом и землю) должна оплачиваться отдельной квитанцией.

Следует также знать, что квитанцию об уплате государственной пошлины за регистрацию прав заявитель представляет исключительно по собственному желанию.

Не представленная квитанция об оплате госпошлины (при условии, что сама пошлина уплачена) не может являться основанием для отказа в приеме заявления, так как сведения о платежах имеются в распоряжении соответствующих государственных органов.

Заявление будет возвращено, а документы оставлены без рассмотрения в случае, если информация об уплате государственной пошлины отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах.

Исходя из практики, рекомендуем оплачивать пошлину либо одновременно с предоставлением всех документов, либо (что также не противоречит законодательству) в течение 5 дней со дня подачи заявления.

**- Можно ли продать квартиру, если она в ипотеке?**

- Продажа квартиры, находящейся в ипотеке, может осуществляться, в частности, следующими способами. Досрочно погасить кредит, т.е. за счет собственных или заемных средств либо за счет средств покупателя, банк и регистрирующий орган снимают обременение в виде залога, после и происходит продажа квартиры.

Оформить договор купли-продажи при участии банка, выдавшего кредит, где покупатель погашает кредит, банк и регистрирующий орган снимают с квартиры обременение в виде залога.

Либо переоформить ипотечный кредит с согласия банка на новое лицо (покупателя). В данном случае имеет место и продажа квартиры, и "продажа кредита". Банк, продавец и покупатель заключают соглашение о переводе долга по ипотечному кредиту на покупателя. Покупатель, который приобретет заложенное имущество в результате его отчуждения, становится на место залогодателя (заемщика) и несет все обязанности последнего по договору об ипотечном кредите, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем (заемщиком). Обременение в виде ипотеки в данном случае с квартиры не снимается. Далее заключается договор купли-продажи квартиры и кредитный договор с новым собственником.