**Актуальные вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество**

**1.Какие сделки с недвижимостью нужно удостоверять у нотариуса?**

Согласно гражданскому кодексу Российской Федерации (ГК РФ)нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном [законом](consultantplus://offline/ref=F84446B51108B8E36E398DE3E4EBFADC18FB3254BAB854A6766A0B44F85D0C053071F4BF28B6A082D212C7F1CCBD3526F7EE568F45AF208BB8S9F) о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

1) в случаях, указанных в законе;

2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Закон требует удостоверять нотариально:

1) сделки определенных видов независимо от того, какое имущество является их объектом. Например, договор ренты.

2) сделки с долями в праве общей собственности на недвижимость, кроме случаев, когда в одной сделке участвуют сразу все собственники:

- купля-продажа, мена, дарение и иные варианты отчуждения доли, ипотека (залог) доли. Исключениями являются, например, сделки с имуществом, которое входит в состав паевого инвестиционного фонда, и сделки, по которым отчуждают земельные доли.

3) Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

4) соглашения к нотариально удостоверенному договору с недвижимостью.

5) предварительный договор к сделке с недвижимостью.

6) договор залога в случаях, когда:

- он обеспечивает обязательства должника по нотариальному договору ([п. 3 ст. 339](consultantplus://offline/ref=5CACE7250B4EF6E019A2F42E9DA145E5685008173FD55E3FEA0AA2ADB41B690156538CDD7D008FC6B6786FC47A90819CF5D27F9DBBe2U9F) ГК РФ). Это касается и ипотеки (залога недвижимости) к нотариальному договору любого вида, и договоров залога других объектов к нотариальному договору с недвижимостью;

- залогодержатель хочет обратить взыскание на заложенную недвижимость без суда по исполнительной надписи нотариуса ([п. 6 ст. 349](consultantplus://offline/ref=5CACE7250B4EF6E019A2F42E9DA145E5685008173FD55E3FEA0AA2ADB41B690156538CD272018FC6B6786FC47A90819CF5D27F9DBBe2U9F) ГК РФ, [п. 1 ст. 55](consultantplus://offline/ref=5CACE7250B4EF6E019A2F42E9DA145E568500B143BD85E3FEA0AA2ADB41B690156538CD87B098FC6B6786FC47A90819CF5D27F9DBBe2U9F) Закона об ипотеке);

7) договоры, по которым возникает ипотека в силу закона (например, купля-продажа недвижимости в кредит), если вы хотите, чтобы можно было обратить взыскание на заложенную недвижимость без суда по исполнительной надписи нотариуса ([п. 5 ст. 488](consultantplus://offline/ref=5CACE7250B4EF6E019A2F42E9DA145E56853091D30D35E3FEA0AA2ADB41B690156538CDB7A008595E2376E983CC5929EF7D27D9FA72AFB4DeDUCF) ГК РФ, [п. 1 ст. 55](consultantplus://offline/ref=5CACE7250B4EF6E019A2F42E9DA145E568500B143BD85E3FEA0AA2ADB41B690156538CD87B098FC6B6786FC47A90819CF5D27F9DBBe2U9F) Закона об ипотеке);

8) сделки, документы на регистрацию по которым вы отправляете по почте ([п. 2 ч. 12 ст. 18](consultantplus://offline/ref=5CACE7250B4EF6E019A2F42E9DA145E568500B1438D35E3FEA0AA2ADB41B690156538CDB7A00869AEE376E983CC5929EF7D27D9FA72AFB4DeDUCF) Закона о государственной регистрации недвижимости, далее – Закон о регистрации).

9) сделки по покупке недвижимости, если супруги приобретают недвижимость в общую долевую собственность.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с законом или соглашением сторон является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

**2. Если закончился срок аренды недвижимого имущества, нужно ли обращаться в Росреестр?**

ГК РФ установлено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Государственная регистрация прекращения и расторжения договора аренды осуществляется посредством погашения записей о сделке и об ограничении (обременении).

Записи об аренде по истечении срока аренды не погашаются автоматически и остаются в реестре, пока стороны не заявят о погашении (ст.14 Закона о регистрации). На факт прекращения договора наличие таких записей не влияет. Однако если аренда была прекращена, но не одна из сторон в установленном Федеральным законом порядке не обратилась с заявлением о расторжении договора (прекращении ограничения (обременения)), в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) будет указано наличие фактически не существующего обременения. Кроме того, регистрация нового договора аренды при наличии непогашенной записи об обременении может быть приостановлена на основании [п. 3 ч. 1 ст. 26](consultantplus://offline/ref=B6C9E0538C341305CF8478A881674ACE6A4D3A3299074C274D4EAFEBBFF77E25B4800BD9375D0D4B5B0F4AD645C438BE078A98826738B743t8x1I) Закона о регистрации.

**3.Как зарегистрировать прекращение права собственности на недвижимость при ее сносе.**

Чтобы прекратить право собственности на объект недвижимости в связи с его сносом, нужно также снять его с кадастрового учета. Эти процедуры проводятся одновременно.

После того как объект недвижимости снесен, должны быть проведены кадастровые работы. Для этого вам нужно обратиться к кадастровому инженеру или в организацию, где он работает, и заключить договор подряда.

В результате проведения кадастровых работ в подтверждение того, что объект недвижимости снесен, вы получите [акт обследования](consultantplus://offline/ref=E8177A6093101DB2240A497F00FC8AD218D2572006739C522479B63F4277506D2863D68305F50EC578C84E062D879EA97DCF224E66200F8BK6w3I).

Государственная регистрация прекращения права на снесенный объект недвижимости и его снятие с кадастрового учета проводятся одновременно. Поэтому нужно подать всего одно заявление.

Документы для прекращения права на недвижимость, которая снесена, и снятия ее с кадастрового учета подаются в общем порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним.

За государственную регистрацию прекращения права на недвижимость в связи с ее сносом госпошлина не уплачивается.

Государственная регистрация прекращения права при сносе недвижимости и ее снятие с кадастрового учета проводятся в общие сроки, установленные для государственной регистрации прав. Они составляют:

- 10 рабочих дней, если документы представлены в офисы и приемные Росреестра (кадастровой палаты);

- 12 рабочих дней, если они представлены в МФЦ.

При выявлении соответствующих оснований государственная регистрация может быть приостановлена.

Снятие объекта с кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на него подтверждаются [выпиской из ЕГРН](consultantplus://offline/ref=E8177A6093101DB2240A497F00FC8AD218D250200F779C522479B63F4277506D2863D68305F50EC679C84E062D879EA97DCF224E66200F8BK6w3I). При этом в [реквизите](consultantplus://offline/ref=E8177A6093101DB2240A497F00FC8AD218D250200F779C522479B63F4277506D2863D68305F50FC472C84E062D879EA97DCF224E66200F8BK6w3I) "Статус записи об объекте недвижимости" указывается, что объект снят с кадастрового учета, и отражается дата его снятия.

Подтверждающие документы выдаются тем [способом](consultantplus://offline/ref=E8177A6093101DB2240A497F00FC8AD218D65D2407739C522479B63F4277506D2863D68305F50FC17EC84E062D879EA97DCF224E66200F8BK6w3I), который указан в заявлении о государственной регистрации прав.

Специалист-эксперт Молчановского

межмуниципального отдела Управления

Росреестра по Томской области Т.А. Бойчик