**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

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

**- Квартира куплена в 2010 году за счет денежных средств, предоставленных банком. Обязательства по ипотеке исполнены. Каким образом погасить в Едином государственной реестре недвижимости регистрационной записи об ипотеке?**

- Для погашения регистрационной записи об ипотеке в орган регистрации прав нужно представить:

1. в случае, если выдана закладная:

- совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

- 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;

2. в случае, если не выдана закладная:

- совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

- заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней. За погашение регистрационной записи об ипотеке госпошлина не уплачивается.

- **Наша квартира оформлена на трех человек: меня, мужа и сына. Сейчас хотим ее продать. Слышала, что теперь не надо идти к нотариусу, если все собственники подают документы вместе. Так ли это?**

— В Закон «О государственной регистрации недвижимости» действительно внесены изменения. Отменено обязательное нотариальное удостоверение договора продажи, дарения и мены недвижимости, находящейся в долевой собственности, если в сделке участвуют все собственники.

То же правило действует и в случае, когда собственники одновременно передают свои доли в ипотеку: договор по такой сделке можно теперь заключать в простой письменной форме. Не понадобится нотариус и в ситуации, когда договор об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимость заключен с кредитными организациями.

Сделки по отчуждению долей отдельными договорами (не всеми участниками долевой собственности сразу по одной сделке), как и раньше, требуют нотариального удостоверения.

Подлежат обязательному удостоверению нотариусами (и требуют разрешения органов опеки и попечительства) также сделки по отчуждению недвижимости или долей, принадлежащих недееспособным и несовершеннолетним собственникам.

- **В 90-х годах был предоставлен земельный участок, имеется свидетельство о праве собственности на землю, решил продать, заказал выписку из Единого государственного реестра недвижимости, в которой указано, что «Граница земельного участка не установлена». Покупатели отказываются покупать землю с такими отметками. Могу ли я продать земельный участок без границ? Если нет, тогда как установить границы?**

- [Законом](consultantplus://offline/ref=8567CCCDAC081717E053590B5C46723A6C12D4E28C8BE8B5048F52B2C20F888AABCCADA64F31C45E96FD645BD5EEE2D) о государственной регистрации, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков до определенной даты, осуществить уточнение местоположения границ земельных участков и внесение таких сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), в связи, с чем эти процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей земельных участков и сроками не ограничиваются. Поэтому продать земельный участок, находящийся в собственности вы можете без установленных координат.

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о границах земельного участка, то в выписке из ЕГРН указывается: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательств», это означает, что местоположение земельного участка на местности не определено и для установления его границ, вам необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Далее с пакетом документов обратиться в МФЦ с заявлением о постановке на кадастровый учет, учете изменений и внесении сведений о ранее учтенном земельном участке.