

**Управление Росреестра по Волгоградской области отвечает на вопросы граждан, заданные в декабре 2021 года**

**Вопрос:** Я выплатил ипотечный кредит в банке. Кто может обратиться с заявлением о погашении ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости?

**Ответ:** Регистрационная запись об ипотеке погашается при поступлении в орган регистрации прав совместного заявления залогодателя и залогодержателя, либо только заявления залогодержателя. В случае, если выдана закладная, то для погашения ипотеки необходимо совместное заявление залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной, либо заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной, либо заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объем.

Регистрационная запись об ипотеке также может быть погашена по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки.

**Вопрос:** У меня в собственности есть земельный участок, разрешенное использование которого – индивидуальное жилищное строительство. Могу ли я построить склад на вышеуказанном земельном участке, и какая ответственность предусмотрена за нецелевое использование земельного участка?

**Ответ:** В соответствии с земельным законодательством собственник земельного участка имеет право возводить на нем здания и сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

За нецелевое использование земельного участка предусмотрена ответственность в виде штрафа, размер которого зависит от кадастровой стоимости и устанавливается в процентах от нее. Кроме того, нецелевое использование участка может повлечь и другие неблагоприятные последствия, например, прекращение прав на него, отказ в выдаче разрешения на строительство.

**Вопрос:** Нужно ли собственнику объекта недвижимости обращаться лично для внесения изменений после проведения комплексных кадастровых работ в регистрирующий орган?

**Ответ:** собственнику нет необходимости самостоятельно обращаться в орган регистрации прав для внесения сведений в ЕГРН.

**Вопрос:** Какие документы необходимо представить для получения документов из государственного фонда данных?

**Ответ:**

Для получения Документов государственного фонда данных необходимо представить:

- заявление;

-документ, удостоверяющий личность;

-документ, подтверждающий полномочия представителя заинтересованного лица на получение Документов государственного фонда данных.

**Вопрос:** Могут ли мне вернуть документы без рассмотрения, если я уплатил государственную пошлину в меньшем размере, чем это предусмотрено Налоговым кодексом?

**Ответ:** Положениями статьи 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) определен исчерпывающий перечень оснований для возврата заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документов, прилагаемых к нему, без рассмотрения. Так, заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, возвращаются без рассмотрения, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти рабочих дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем (пункт 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ).

При наличии же в органе регистрации прав информации (в том числе документа), подтверждающей уплату государственной пошлины в размере, предусмотренном пунктом 1 статьи 333.33 НК, но иным подпунктом (например, при уплате физическим лицом государственной пошлины, предусмотренной подпунктами 24, 25 пункта 1 статьи 333.33 НК, в размере 350 рублей, тогда как должна быть уплачена государственная пошлина, предусмотренная подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК, т.е. в размере 2000 рублей), имеются основания для приостановления государственной регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, а не для возврата заявления и документов о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав без рассмотрения.

**Вопрос:** Должна ли уплачиваться государственная пошлина за государственную регистрацию соглашения о расторжении договора аренды недвижимого имущества?

**Ответ:** Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. За государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации: физическими лицами уплачивается в размере 2000 рублей, организацией – 22000 рублей. За государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, сделок с такими земельными участками, если данные сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, государственная пошлина подлежит уплате в размере 350 рублей. Следовательно, если соглашение о расторжении договора аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, то за совершение юридически значимого действия (государственную регистрацию такого соглашения) должна уплачиваться государственная пошлина.

**Вопрос:** Как вернуть квартиру обратно в собственность.

**Ответ:** в соответствии с частью 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно п. 1 ст. 1166 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел (п. 1 ст. 178 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Учитывая изложенное, по вопросу признания недействительности сделок купли-продажи квартир, рекомендуем обратиться в суд.

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)