

**Вопрос-ответ**

**Вопрос:** У меня квартира куплена в 1995 году через нотариуса. Слышал, что сейчас надо еще перерегистрировать право в Росреестре. Так ли это, и сколько будет стоить? Какие нужны документы?

**Ответ:** Если договор купли-продажи удостоверен нотариусом и зарегистрирован в БТИ (на последней странице стоит штамп о регистрации), то ваше право уже Вам принадлежит. Регистрация такого права повторно не обязательна и проводится по желанию правообладателя. Однако, в настоящее время в целях формирования наиболее полной системы объектов недвижимости и их правообладателей проводятся мероприятия, направленные на выявление не зарегистрированных прав и внесения их в Единый государственный реестр недвижимости. Это и в Ваших интересах, поскольку информация о Вашем праве собственности на квартиру будет содержаться не просто на бумаге, но и в Едином федеральном ресурсе, а значит не потеряется. Тем более, что такая регистрация не будет стоить денег, за внесение сведений о ранее возникшем праве государственная пошлина не взимается. Достаточно обратиться с соответствующим заявлением через МФЦ или Кадастровую палату и предоставить договор купли-продажи и документ, удостоверяющий личность.

**Вопрос:** Обратился за подтверждением своего права на купленный в 1993 году гараж, но оказалось, что гараж не внесен в единый госреестр недвижимости. Что делать?

**Ответ:** Для внесения сведений о гараже в Единый государственный реестр недвижимости необходимо предоставить любой технический документ, выданный БТИ, и подать заявление через МФЦ или Кадастровую палату о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости. Плата за совершение этих действий не взимается.

**Вопрос:** Снимаю нежилое помещение под магазин, с собственником заключил договор аренды на 11 месяцев, срок закончился, можно ли продлить договор аренды на тех же условиях и заключить дополнительное соглашение? Требуется ли государственная регистрация?

**Ответ:** Срок действия договора аренды недвижимости, заключенный на срок менее года, можно продлить на тех же условиях дополнительными соглашениями к нему. Государственная регистрация договора аренды нежилого помещения или дополнительного соглашения к нему не требуется.

**Вопрос:** Я являюсь индивидуальным предпринимателем, имею небольшой магазин. Три года назад заключил договор аренды с одной компанией. Магазин хочу закрыть. Как отказаться от договора аренды помещения в одностороннем порядке?

**Ответ:** Порядок расторжения договора аренды недвижимости в основном такой же, как и для любого другого договора. Расторгнуть его можно, например, заключив соглашение сторон. А если одна из сторон не согласна на расторжение, то при наличии оснований - расторжение через суд или отказ в одностороннем порядке. Если вы вправе отказаться от договора аренды, следуйте общему [порядку одностороннего отказа](consultantplus://offline/ref=C7FAE3F67E3D81ABA254A5C2210C8E65F121366500776AB7B8B3FDA77CB883D856D3403BFDACA07DD5BE0C9B9838i4B) от него. Составьте и направьте второй стороне договора письменное уведомление об отказе. Договор по общему правилу прекратится, когда контрагент получит ваше уведомление ([п. 1 ст. 450.1](consultantplus://offline/ref=C7FAE3F67E3D81ABA254AAC93F0C8E65F324336000726AB7B8B3FDA77CB883D844D31837FCA7BA7FDFF45FDFCF892D038808356736779A36i8B) ГК РФ). Обратите внимание, что если вы отказываетесь от договора аренды недвижимого имущества, то контрагента нужно предупредить за три месяца до прекращения договора, если иной срок не установлен законом или договором ([п. 2 ст. 610](consultantplus://offline/ref=C7FAE3F67E3D81ABA254AAC93F0C8E65F322336707726AB7B8B3FDA77CB883D844D31837FCAFB87AD6AB5ACADED12101951634782A75986A36i2B) ГК РФ).

Если договор аренды был зарегистрирован Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), то необходимо подать через МФЦ в Росреестр документы о расторжении договора. Иначе арендодателю может быть сложнее найти новых арендаторов или покупателей, поскольку в выписке из ЕГРН будет указано на наличие фактически не существующего обременения. Кроме того, регистрацию нового договора аренды при наличии непогашенной записи об обременении могут приостановить ([п. 3 ч. 1 ст. 26](consultantplus://offline/ref=1C386967EEDB24BCC40392C91EEDC8FB8FA78129995A4CEBE9CD11291F54185A89AE6BFB475DE64886418A39DDAE220676BF62389D4A1EA87Cw0B) Закона о госрегистрации недвижимости).

Пресс-служба Росреестра РХ