**«Порядок регистрации сделок с недвижимостью: пошаговая инструкция»»**

В соответствии с действующим законодательством ряд сделок подлежат государственной регистрации в Росреестре. Кроме того, государственной регистрации в Росреестре подлежат многие права на недвижимые вещи, в частности право собственности.

Для начала необходимо отметить, что регистрация сделки и регистрация прав, возникающих на основании сделки без регистрации самого договора- это разные регистрационные процедуры. Ключевое различие заключается в том, что в первом случае ( если сделка подлежит регистрации) сделка не будет считаться заключенной до момента государственной регистрации (а в некоторых случаях закон устанавливает при отсутствии регистрации такое последствие как недействительность сделки). Во втором случае (если сама сделка не регистрируется, а регистрируются права) сделка считается заключенной с момента подписания договора, регистрации подлежат только права на недвижимое имущество, возникающие на ее основании.

Приведем список сделок, подлежащих государственной регистрации. Так, на сегодняшний день должны регистрироваться следующие сделки:

- договор аренды и субаренды заключенный на срок не менее одного года (не регистрируется договор, заключенный на неопределенный срок), предприятия- независимо от срока действия;

- договор участия в долевом строительстве;

- договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве;

-договор безвозмездного пользования (ссуды) объектами культурного наследия;

- договор финансовой аренды (лизинга);

- соглашения об уступке требования (договор цессии) по сделке, требующей государственной регистрации;

- соглашение о переводе долга по сделке, подлежащей государственной регистрации.

Соответственно регистрации подлежат соглашения об изменении условий данных договоров, а также расторжение данных договоров.

Иные сделки с недвижимым имуществом в настоящее время не регистрируются (например: договоры продажи жилых помещений , договоры дарения недвижимости, договоры ренты и т.п.).

 Однако на основании таких договоров должен регистрироваться переход права( передача права собственности например на квартиру и иную недвижимость по договору другому лицу).

Пошаговая инструкция регистрации сделок и прав на недвижимое имущество в Росреестре:

1. Общий перечень документов для регистрации сделки с недвижимостью и прав на недвижимое имущество:

Чтобы зарегистрировать договор или права, вам могут потребоваться следующие документы:

-заявление о регистрации договора или заявление о регистрации перехода права ,или заявление о регистрации права на недвижимое имущество (данное заявление заполняется в МФЦ и подписывается заявителями)

- предоставление документа основания регистрации – договора;

- паспорт или иное удостоверение личности заявителя; нотариальная доверенность, если документы подает представитель (оригинал);

- если одновременно с государственной регистрацией сделки осуществляется кадастровый учет недвижимости, то необходимо приложить межевой план для земельного участка или технический план для другого объекта недвижимости. Такие планы нужно предоставить в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Также в этом случае дополнительно подается заявление о постановке на кадастровый учет.

- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) собственника (в случае если недвижимость приобретена в период брака и является совместно нажитым имуществом).

За регистрацию сделки с недвижимостью или прав на недвижимое имущество необходимо уплатить государственную пошлину (размеры её установлены Налоговым кодеком РФ).

2) Где можно подать документы на регистрацию сделки с недвижимостью и права на недвижимость:

- лично (либо через представителя по доверенности) в отделение МФЦ, в том числе независимо от места нахождения недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра;

- в электронной форме, в том числе через Интернет посредством Единого портала госуслуг и сайта Росреестра (такие документы должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) заявителя).

3) Сроки государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью установлены статьей 16 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (свидетельство в настоящее время не выдается).