

Обязательное нотариальное удостоверение договоров ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимость

04.08.2018 вступили в силу соответствующие изменения в часть 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", предусматривающие нотариальное удостоверение договоров ипотеки долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, в том числе при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей в одной сделке.

Таким образом, если участники долевой собственности будут передавать свое имущество в залог, то такой договор теперь подлежит удостоверению у нотариуса (вне зависимости: один участник - в отношении своей доли либо все участники долевой собственности одновременно).

Несоблюдение вышеуказанного правила по обязательному нотариальному удостоверению влечет признание такой сделки недействительной, а также отказ в проведении государственной регистрации прав.

Кроме того, с 1 февраля 2019 года согласно изменениям, внесенным в Федеральный закон № 338-ФЗ, нотариус обязан в течение рабочего дня подать в электронном виде сведения об удостоверенной им сделке с недвижимостью в Росреестр. Аналогичная обязанность возникает у нотариусов после выдачи свидетельства о праве на наследство и о праве пережившего супруга. При этом если стороны удостоверяемого договора захотят подать заявление на госрегистрацию самостоятельно, они могут отказаться от подачи документов нотариусом. Оплачивается только заверение у нотариуса, дополнительно платить за услуги по передаче документов в Росреестр не придется.

В том случае, если по независящим от нотариуса причинам он не сможет подать электронные документы в Росреестр, их бумажную версию ему необходимо подать не позднее 2 рабочих дней со дня удостоверения договора, а в случае, если такой срок определен сторонами в договоре, не позднее 2 рабочих дней по истечении такого срока, в регистрирующий орган.

Поданные в электронном виде документы Росреестр должен зарегистрировать уже в течение следующего рабочего дня.