

**Актуальные изменения в законодательстве
о недвижимости с 01.07.2018**

Федеральным законом от 03.08.2018 № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 февраля 2019 года вступают в силу изменения в законодательство о нотариате, позволяющие зарегистрировать через нотариуса права на недвижимость быстрее.

Удостоверив сделку с недвижимостью, нотариус сам отправит в Росреестр заявление о госрегистрации прав и необходимые документы в электронном виде. При этом, нотариус должен будет сделать это до конца рабочего дня или в сроки, которые стороны установили в договоре.

Если нотариус по независящим от него причинам не сможет подать документы в электронном виде, он должен будет представить их на регистрацию на бумаге. По общему правилу на это будет отведено не более двух рабочих дней со дня удостоверения договора.

Как и сейчас, обратиться за госрегистрацией прав на недвижимость вместо нотариуса смогут сами контрагенты.

Напоминаем, что с 4 августа 2018 года вступили в силу нормы Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – Закон № 218-ФЗ) «О государственной регистрации недвижимости», предусматривающие нотариальное удостоверение договоров ипотеки долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество.

Таким образом, в соответствии с частью 1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей.

Также Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 175-ФЗ) внесены дополнения в основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установленные статьей 26 Закона № 218-ФЗ. Часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ дополнена пунктами 56, 57. Основаниями для приостановления государственной регистрации являются поступление в орган регистрации прав уведомления от публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о несоответствии застройщика требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо поступление в орган регистрации прав уведомления контролирующего органа и (или) публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о нарушении застройщиком более чем на шесть месяцев сроков завершения строительства многоквартирного дома, (или) обязанности по передаче участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве, в соответствии с указанным договором объекта долевого строительства, который входит в состав многоквартирного дома, в отношении которого представлен договор участия в долевом строительстве.

С 1 июля 2018 года при оформлении ипотеки применяется электронная закладная.

В соответствии с Федеральным законом от 25.11.2017 № 328-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Закон № 218-ФЗ.

Закладная является именной документарной ценной бумагой или бездокументарной ценной бумагой, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), который хранится в депозитарии.

Права по закладной могут осуществлять законный владелец закладной и иные лица, которые в соответствии с федеральными законами или их личным законом от своего имени осуществляют права по ценным бумагам.

Устанавливается порядок изменения условий документарной закладной, ее обездвижения путем передачи закладной по договору в депозитарий для хранения и учета прав; внесения изменений в электронную закладную, особенности погашения ипотеки, порядок передачи электронной закладной на хранение в другой депозитарий, особенности выдачи электронной закладной с использованием систем дистанционного обслуживания, скорректировано содержание закладной (в том числе обязательные сведения).

Закрепляется, что электронная закладная составляется посредством заполнения ее формы на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в сети Интернет, или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органами регистрации.

Предусматривается возможность выдачи в установленном порядке электронной закладной взамен документарной закладной, которая должна быть представлена в орган регистрации прав до подачи заявления о выдаче электронной закладной. Выдача документарной закладной взамен электронной закладной не допускается. Помимо прочего устанавливается, что орган регистрации прав предоставляет по запросу информацию о депозитарии, который осуществляет хранение электронной закладной.

При погашении регистрационной записи об ипотеке обращение с заявлением об аннулировании электронной закладной не требуется.

**Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра Елена Труфанова**

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

pressa@voru.ru