

МОЖНО ЛИ ОБОЙТИСЬ БЕЗ НОТАРИУСА?

Новое правило об обязательном нотариальном удостоверении договора ипотеки действует уже полгода, но, тем не менее, вызывает массу вопросов у заявителей.

Управление Росреестра по Воронежской области предлагает вместе разобраться в положениях Федерального закона № 338-ФЗ, касающихся государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Закон о регистрации недвижимости № 218-ФЗ предусматривает обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, в том числе отчуждение по одной сделке всех долей в праве, в сумме составляющих единицу. За истекшие два года с момента введения в действие этого правила, собственники недвижимости к этому привыкли и никаких вопросов не возникает.

Аналогично происходит и здесь. Закон № 338-ФЗ распространяет правило обязательного нотариального удостоверения на договоры ипотеки. С августа этого года, если в отношении недвижимости зарегистрирована общая собственность, то договор о передачи этого объекта в залог (в ипотеку) подлежит обязательному удостоверению у нотариуса. При этом неважно, передается доля или весь объект.

Если стороны договора ипотеки не обратятся к нотариусу, то в этом случае государственная регистрация обременения в виде ипотеки будет приостановлена в связи с тем, что предоставленный на регистрацию документ по своей форме не будет соответствовать требованиям законодательства.

После удостоверения сделки нужно обратиться с заявлением о внесении записи о регистрации ипотеки. Обращаем внимание, что по нотариально удостоверенным сделкам сокращен срок учетно-регистрационных процедур (ст.16 Закон №218-ФЗ), в частности, при поступлении документов на бумажных носителях - пять рабочих дней, в случае поступления документов в электронном виде – в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.