10.06.2016 представители Управления Росреестра по Курской области приняли участие в рабочей встрече с Президентом Курской областной нотариальной палаты О.А. Сердюковой и нотариусами Курской области.

На мероприятии предметно рассмотрели вопросы, связанные со вступлением в силу 2 июня 2016 года положений Федерального закона от 02.06.2016 N 172-ФЗ. Указанный документ внес изменения в Закон о регистрации прав на недвижимость, расширив перечень сделок с недвижимостью, при оформлении которых обязательно участие нотариусов.

Теперь в соответствии с новой редакцией Закона о регистрации **любые** сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимость (не только продажа, но и дарение, мена и др.), а также независимо от того постороннее лицо приобретает долю или сособственник, должны быть нотариально удостоверены. Это касается и ситуации, когда все участники долевой собственности, в том числе члены семьи, отчуждают свои доли по одной сделке (например, когда продается квартира, оформленная в долевую собственность).

При удостоверении таких сделок нотариус проведет проверку, а также разъяснит сторонам реальные последствия по ним.

Нововведения позволят избежать ситуаций, при которых нарушались права сособственников при отчуждении долей или ухудшалось их положение. Например, когда мошенники, купив долю в квартире, или получив в дар, создавали невозможные условия для проживания сособственникам, а затем скупали оставшиеся доли за бесценок.

Еще одно важное изменение касается требований о нотариальном удостоверении сделок, связанных с распоряжением недвижностью на условиях опеки, т.е. принадлежащим несовершеннолетним или недееспособным гражданам, а также сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Если раньше нотариального удостоверения требовали только сделки по продаже имущества несовершеннолетних и ограниченно дееспособных граждан, то теперь удостоверять у нотариуса понадобится любую форму отчуждения (сделки купли-продажи, мены, дарения недвижимости, собственником которой являются указанные лица). При этом, как и до вступления в силу названного закона, необходимо получать согласие органов опеки на совершение сделки.

Указанные нововведения станут серьезной защитой имущественных интересов несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных граждан.

Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных сделок осуществляется Управлением Росреестра по Курской области в течение трех рабочих дней, следующих за днем приема заявления и необходимых документов.

При этом если их право на недвижимость возникает на основании нотариально удостоверенного договора, то подать заявление в Управление может нотариус.

Если такие документы направляются нотариусом в электронном виде, то регистрация проводится в течение одного рабочего дня, следующего за днем приема документов, что существенно экономит время.

Кроме того, для физических лиц устанавливается коэффициент 0,7 для уплаты государственной пошлины за регистрацию в электронном виде (например, 1400 рублей вместо 2000 рублей).

Итак, со 2 июня Закон № 172-ФЗ вступил в силу. С этого момента, Управление Росреестра по Курской области не зарегистрирует переход прав при совершении этих сделок без нотариального удостоверения. Отсутствие обязательного нотариального удостоверения сделки повлечет приостановление государственной регистрации и отказ в ее проведении.

Также, участники рабочей встречи обсудили вопросы, связанные с выполнением письменных обязательств лица (лиц), в чьей собственности находится объект, оформить указанный объект в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей).