

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ В РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

В конце июня вступили в силу изменения¹ в законодательство о нотариате² и регистрации недвижимости³. Подробнее о них расскажем в рассылке.

1. ОГРАНИЧЕНИЕ НА СДЕЛКИ БЕЗ ЛИЧНОГО ПРИСУТСТВИЯ

Ранее ограничения на совершение сделки в случае отсутствия правообладателя недвижимости отсутствовали, что создавало риски мошенничества.

Теперь нотариус не сможет направить документы на регистрацию перехода права собственности, если в ЕГРН внесена запись о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

У любого собственника недвижимости давно есть право заблокировать любую сделку, совершаемую без его личного участия. Для этого достаточно оформить соответствующее заявление и направить в Росреестр через МФЦ. В результате подачи такого заявления в ЕГРН появляется отметка о невозможности государственной регистрации права без личного участия собственника недвижимости.

В настоящий момент при наличии такой отметки:

- **собственник должен лично** присутствовать при нотариальном удостоверении сделки, если хочет направить документы в Росреестр через нотариуса.

- нотариус не сможет отправить документы на регистрацию, если при удостоверении и подписании договора будет присутствовать только доверенное лицо.

В то же время **ввести запрет на совершение сделок без личного присутствия правообладателя** теперь может не только собственник, но и **его представитель**, полномочия которого подтверждаются нотариальной доверенностью. Однако снять такую отметку может только сам правообладатель.

2. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ПО ЗАЯВЛЕНИЮ НОТАРИУСА

Внесены изменения в ст.36.2 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые уточняют порядок подачи заявления на регистрацию прав нотариусом.

Нотариус сможет направить документы в Росреестр в следующих случаях:

1. Собственник лично присутствует на сделке;
2. На сделке присутствует представитель по доверенности, но в ЕГРН внесена запись «о возможности государственной регистрации документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью». Если собственник не вносил такую запись, то представитель сможет подать документы на регистрацию самостоятельно через МФЦ.

¹ ФЗ от 28.06.2022 г. №185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

² Ст.55 Основ законодательства РФ о нотариате

³ Ст.25, 36 и 36.2 ФЗ от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»



3. ЧЕМ МЫ МОЖЕМ ПОМОЧЬ

- Консультация по порядку оформления и проведения сделки с недвижимостью;
- Юридический аудит сделки;
- Подготовка документов и сопровождение сделки.

С наилучшими пожеланиями,
Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры»

Контакты:



Шеверева Анастасия,
партнер, адвокат
Практика строительства и недвижимости
shevereva@y-p.ru, 8 977 359 55 06
www.yurlov.ru

ПОДПИСАТЬСЯ НА РАССЫЛКУ
АБ «Юрлов и Партнеры»