



ПРЕСС-РЕЛИЗ

Ипотека долей: нужен ли нотариус?

С 31.07.2019 в связи с вступлением в силу Федерального закона от 01.05.2019 №76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика», которым были внесены изменения и в Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», сокращается перечень сделок с недвижимостью, требующих обязательного нотариального удостоверения, в который, в том числе, входят договоры ипотеки долей всеми участниками долевой собственности по одной сделке, а также договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемые с кредитными организациями. Такие договоры теперь можно заключать в простой письменной форме. При этом по общему правилу сделки об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимость подлежат нотариальному удостоверению.

Названные новеллы действующего законодательства Российской Федерации влекут за собой некоторые преимущества. Так, например, в таких случаях упрощается процедура заключения договора ипотеки, сокращаются временные и финансовые затраты сторон сделки на оформление документов, поскольку нет необходимости прибегать к услугам нотариуса. Вместе с тем, нельзя забывать, что в отсутствие нотариального удостоверения риски юридической безопасности сделки несут сами стороны. Однако стоит отметить, что при отсутствии законодательно установленной обязанности нотариального удостоверения, стороны договора как субъекты гражданских правоотношений вправе самостоятельно определять условия и форму заключаемой ими сделки, в том числе, принимать решение о необходимости ее нотариального удостоверения.