****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Об изменениях, произошедших с основным законом, регламентирующим деятельность в сфере недвижимости**

Управление Росреестра по Республике Адыгея обращает внимание граждан на то, что Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) каждый год претерпевает существенные изменения. Остановимся на трёх основных изменениях, произошедших в 2019 году.

4 августа 2018 года вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс России и Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Согласно этим поправкам с 1 марта 2019 года построить жилой или садовый дом на земельном участке стало возможным только с предварительного уведомления местной администрации.

С 1 марта уведомление муниципалитета стало обязательным для начала и завершения строительства объектов индивидуального жилищного строительства и их оформления в собственность. Теперь перед началом строительства необходимо обратиться в органы местного самоуправления с уведомлением о начале строительства и указать в нем все параметры дома. Он должен иметь не более трёх надземных этажей и не должен быть выше 20 метров. В течение 7 дней администрация уведомляет о разрешении (или отказе) строительства, которое будет действовать в течение 10 лет.

После завершения строительства нужно снова уведомить об этом органы местного самоуправления, приложив подготовленный кадастровым инженером технический план и документ об оплате государственной пошлины за регистрацию собственности. Если построенный дом соответствует требованиям, то администрация самостоятельно направляет все документы в Росреестр для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности. Если же по каким-то причинам администрация не передаст документы, можно самостоятельно сдать соответствующие документы на государственную регистрацию недвижимости в Многофункциональный центр.

В 2019 году продолжается постепенный переход на проектное финансирование строительства жилья. Теперь для возведения многоквартирных домов будут привлекаться преимущественно средства банков. Эта тема больше связана с законом о долевом строительстве, однако федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ одновременно внес изменения и в Закон о регистрации. Например, статья 26 Закона о регистрации в части 1 пополнилась пунктами 39.3, 39.4, 60, то есть новыми основаниями для приостановления госрегистрации.

Напоминаем, что с 1 июля 2019 года введен новый порядок привлечения денежных средств участников долевого строительства. Теперь при заключении договора долевого участия в строительстве сумма, составляющая цену договора долевого участия, будет перечисляться на спецсчёт в уполномоченном банке (счёт эскроу). Деньги с такого счета перечисляются застройщику только после исполнения им своих обязательств по договору, т.е. только после того, как он получит разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

После 1 июля 2019 года реализовывать квартиры с использованием счетов эскроу приходится и в тех домах, которые уже сейчас находятся на этапе строительства. Однако, это правило не распространяется на дома с высокой степенью готовности. Речь идёт об объектах, которые соответствуют необходимым критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Застройщик, который достраивает объект без счетов эскроу, обязан уплачивать взносы в компенсационный фонд. Взносы нужно уплачивать не только в отношении жилых помещений, но и в отношении машино-мест и нежилых помещений площадью не более 7 кв. м. Соблюдение этой обязанности региональное Управление Росреестра проверяет при регистрации каждого договора долевого участия.

Еще одним важным нововведением Закона о регистрации стало то, что с 31 июля 2019 года из сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению в силу закона, исключаются:

* сделки при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке,
* договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемые с кредитными организациями.

Граждане и юридические лица смогут заключать такие сделки в простой письменной форме.