

Нотариальная форма сделок с недвижимостью

Согласно ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Несоблюдение обязательной нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность, т.е. права и обязанности сторон по такой сделке не возникают.

Итак, какие же сделки с недвижимым имуществом в настоящее время подлежат обязательному нотариальному удостоверению?

1. Прежде всего, это любые сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (купля-продажа, дарение, мена и др.), в том числе при отчуждении доли другому участнику общей долевой собственности, а также при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Сюда же можно отнести и соглашение о разделе наследства, по которому происходит отчуждение принадлежащей наследнику на основании свидетельства о праве на наследство доли в праве общей долевой собственности. Так, например, если объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким гражданам и отчуждение указанных долей осуществляется всеми собственниками по одному или нескольким договорам, такие сделки подлежат нотариальному удостоверению, независимо от количества приобретателей, то есть независимо от возникновения у приобретателя (приобретателей) права индивидуальной или общей долевой собственности на объект.

Однако при отчуждении доли в праве на объект недвижимого имущества, находящийся на момент отчуждения в индивидуальной собственности, нотариального удостоверения сделки не требуется.

2. Обязательному нотариальному удостоверению также подлежат соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака; соглашение об определении долей в указанном имуществе супругов; брачный договор. Здесь следует отметить, что если супруги, приобретают имущество по одному договору в долях, необходимо удостоверять такую сделку нотариально, либо дополнительно к договору купли-продажи в простой письменной форме предоставить нотариально удостоверенный брачный договор.

3. В обязательном порядке должны удостоверяться нотариусом сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (например, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены и др.).

4. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, которое принадлежит малолетним (в случае отсутствия родителей или в случае лишения их родительских прав) или гражданам, признанным судом недееспособными, также необходимо удостоверить нотариально.

5. Сделки с объектом недвижимости, если заявление и документы на регистрацию этой сделки или на ее основании на регистрацию права, ограничения или обременения права представляются почтовым отправлением

6. Нотариального удостоверения требуют договоры уступки требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке, а также соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.

7. Еще одним видом сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, является договор ренты (когда одна сторона передает другой стороне в собственность имущество взамен на периодическую выплату получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме).

Вместе с тем, во избежание каких-либо неясностей или вопросов, следует отметить, что не подлежат обязательному нотариальному удостоверению следующие сделки с недвижимостью:

- сделки по продаже земельных долей;
- сделки по отчуждению помещений (жилых, нежилых), когда такое отчуждение производится вместе с отчуждением доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположено здание;
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления.

Вместе с тем, по взаимному соглашению стороны могут удостоверить у нотариуса любую сделку.

В соответствии с законодательством регистрация прав и кадастровый учет недвижимости на основании нотариально удостоверенных документов проводится в течение пяти рабочих дней, в случае поступления документов в электронном виде - в течение одного рабочего дня.

Главный специалист-эксперт

отдела регистрации объектов недвижимости

жилого назначения, регистрации земельных участков

Патудина С.М.

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по

организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.