

**27.09.2022**

**Нотариальное удостоверение сделок**

В последнее время участился вопрос «Когда нужно обращаться к нотариусу для удостоверения сделок с недвижимым имуществом?». Давайте разберемся. Итак, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (ГК) в случаях, предусмотренных федеральным законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена (пункт 3 статьи 8.1, пункт 2 статьи 163). 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.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

1) в случаях, указанных в законе;

2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

В соответствии с частью 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением:

1) сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;

2) сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

3) сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (за исключением случая, предусмотренного частью 19 статьи 7.3 Закона № 218-ФЗ);

4) сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда;

5) договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями;

6) сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, в случае если по сделке об отчуждении свои доли в праве на недвижимое имущество отчуждают не все участники общей долевой собственности (например, предметом договора купли – продажи, дарения, мены является не объект недвижимости, а доля в праве общей собственности на него), то такая сделка подлежит нотариальному удостоверению.

Согласно ч.2 ст.54 Закона 218-ФЗ сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

Нотариально удостоверять следует также договор о приобретении объекта недвижимости за счет общих доходов супругов, если объект недвижимости поступает не в общую совместную собственность супругов, а в общую долевую собственность родителей (каждого из супругов) и детей, т.к. в соответствии с нормами Семейного кодекса РФ изменение правового режима общего имущества супругов возможно на основании заключенного между ними брачного договора, а брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.

Следует отметить, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и основной договор.

Специалист-эксперт

Молчановского межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Татьяна Бойчик