

## СДЕЛКИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ



Недвижимость может быть объектом различных сделок, совершаемых и гражданами, и организациями. При заключении той или иной сделки недвижимым имуществом сторонам договора следует заранее уточнить – подлежит ли совершаемая ими сделка (договор) удостоверению у нотариуса или нет?

Сделки с недвижимостью, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению, предусмотрены положениями статьи 163 Гражданского кодекса РФ: - в случаях, указанных в законе; - в случаях, предусмотренных соглашением сторон, даже если эта форма законодательством не предусмотрена.

**Итак, для каких видов сделок закон устанавливает обязательное нотариальное удостоверение:**

- сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (купля-продажа, дарение, мена);
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;
- сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину;
- сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей гражданину, признанному ограниченно дееспособным;
- сделки с объектом недвижимости, если заявление и документы на регистрацию этой сделки или на регистрацию права, ограничения (обременения) права на ее основании, представляются в регистрирующий орган почтовым отправлением.

### Нотариального удостоверения требуют следующие договоры и соглашения:

- соглашение об оформлении долей в праве собственности на жилье, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала;
- соглашение о разделе совместно нажитого имущества между супругами;
- соглашение об определении долей в общем имуществе (например, при разделе наследственного имущества);
- брачный договор между супругами;
- договор залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен;
- договор ренты, пожизненного содержания с иждивением;
- договор уступки требования по нотариально удостоверенной сделке;
- договор перевода долга по нотариально удостоверенной сделке;
- договор ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество;

-соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора;

-предварительный договор, если основной договор в последующем будет заключаться в нотариальной форме;

-соглашение между залогодателем и залогодержателем об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке;

-соглашение об уплате алиментов;

-завещание, в том числе содержащее завещательный отказ или завещательное возложение.

**Кроме того, обязательное нотариальное удостоверение требуется при выдаче доверенности:**

- на представление заявления и документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав,

- на совершение сделок, требующих нотариальной формы;

- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами (продажа, дарение, аренда, передача в залог и т.п.);

- на совершение представителем подлежащей регистрации сделки с объектом недвижимого имущества или сделки, на основании которой подлежит регистрации право, ограничение или обременение права на объект недвижимости, заявление от регистрации которых представляется почтовым отправлением.

Так же подлежит удостоверению у нотариуса согласие супруга. Согласно пункту 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, а также сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Следует заметить, что в случае если нотариальная форма сделки не соблюдена, то это влечет её недействительность. Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению и не прошедшие эту процедуру, являются ничтожными, следовательно, орган по регистрации прав откажет в регистрации сделки либо в регистрации перехода прав на основании такой сделки.

Все иные (не указанные выше) сделки с объектами недвижимости можно оформлять как нотариально, так и в простой письменной форме.

Однако нотариальная форма удостоверения сделки рекомендуется как наиболее надежный, удобный и выгодный для всех участников сделки способ защиты их прав. Ведь нотариальное удостоверение сделок дает повышенную гарантию, что сделка законная. Так как нотариус прежде, чем удостоверить ту или иную сделку – устанавливает личность участников сделки, проверяет их дееспособность и правоспособность, проверяет соблюдение интересов всех заинтересованных сторон, не нарушены ли права третьих лиц при совершении сделки.