

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:
в каких случаях требуется нотариальное удостоверение договора,
представляемого на государственную регистрацию прав**

Каждый из нас хотя бы раз в жизни сталкивается с ситуацией приобретения недвижимости. Нужно ли идти к нотариусу для составления договора или можно предоставить в регистрирующий орган документы в простой письменной форме?

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

В каких же случаях требуется обязательное нотариальное удостоверение сделок?

Например, положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" предусматривают, что сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением:

- сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
- сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда;
- сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";
- 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 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (за исключением случая, предусмотренного частью девятой статьи 7.3 указанного Закона);
- договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями;

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

Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Требования к нотариальной форме сделок содержатся и в иных нормативно-правовых актах. В частности, в Гражданском кодексе Российской Федерации содержатся требования о нотариальной форме договора ренты, в Семейном кодексе Российской Федерации - к соглашению о разделе имущества и брачному договору, а также договору приобретения имущества в долевую собственность супругов.

«Кроме того, в соответствии с нормами действующего законодательства уступка требований и перевод долга, основанные на сделке, совершенной в нотариальной форме, соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора также совершаются в нотариальной форме», - отмечает заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Владимирского филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук Андрей Баринов.

Заместитель руководителя Управления Александр Киреев обращает внимание на то, что несоблюдение нотариальной формы сделки, если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, влечет ее ничтожность, то есть не несет за собой никаких юридических последствий.

«В случае если действующее законодательство не содержит требований об обязательной нотариальной форме сделки, Вы вправе предоставить в регистрирующий орган документы, как в простой письменной форме, так и удостоверив сделку у нотариуса. В данном случае как договор, составленный в простой письменной форме, так и нотариальный договор имеют равную силу», - отмечает Александр Киреев.

*Материал подготовлен Управлением Росреестра
по Владимирской области*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26