



### **В Вологодском Росреестре напомнили какие сделки с недвижимостью подлежат нотариальному удостоверению**

На вопросы вологжан, поступающие в Управление Росреестра по Вологодской области отвечает **начальник отдела организации, мониторинга и контроля Управления Росреестра по Вологодской области Дмитрий Калинин.**

**Вопрос:** какие сделки с недвижимостью требуют нотариального удостоверения?

**Ответ:** Из пункта 1 статьи 162 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) следует, что 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 законодательством Российской Федерации о нотариате.

Следует помнить, что несоблюдение обязательной нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность, т.е. права и обязанности сторон по такой сделке не возникают (пункту 3 статьи 163 ГК РФ).

В настоящее время подлежат обязательному нотариальному удостоверению следующие сделки с недвижимым имуществом:

1. Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности (купля-продажа, дарение, мена, ипотека и др.), 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 земельных долей,

- сделок об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями,

- сделок по отчуждению части здания, сооружения или помещения в них, когда такое отчуждение производится вместе с отчуждением доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение;

- сделок по отчуждению квартиры в многоквартирном доме с долей в праве собственности на общее имущество собственников многоквартирного дома.

2. Договоры 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).

3. Соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака; соглашение об определении долей в указанном имуществе супругов; брачный договор.

4. Сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (например, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены и др.).

5. 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.

6. Договоры залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен.

7. Договоры уступки требования и перевод долга, основанные на сделке, совершенной в нотариальной форме (389 ГК РФ, 391 ГК РФ).

Обращаю внимание, что нотариального удостоверения также требуют все сделки, если документы на регистрацию подаются заявителем в орган регистрации прав посредством почты, без личного обращения.

Кроме того, также нотариально удостоверенной должна быть также доверенность на представление заявления и документов на кадастровый учет, регистрацию прав и на совершение сделок, требующих нотариальной формы.

Следует отметить, что помимо прямого указания в законе, условие об обязательном нотариальном удостоверении сделки может быть предусмотрено сторонами сделки.

Контакты для СМИ:

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области

(8172) 72 86 11, доб. 1045

[press@r35.rosreestr.ru](mailto:press@r35.rosreestr.ru)

160001, г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3