

Какие сделки требуют нотариального удостоверения

Кадастровая палата по Ростовской области уведомляет граждан о том, что сделки, влекущие возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, должны удостоверяться нотариально.

Законодательство определяет несколько случаев, когда посещение нотариуса обязательно, однако есть случаи, когда стороны самостоятельно предусматривают такое условие по сделкам, законодательно не требующим нотариального удостоверения.

Нотариально удостоверяться должны следующие сделки:

- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;

- сделки по отчуждению (продаже, дарении) недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или признанному ограниченно дееспособным гражданину;

- сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Исключения составляют сделки, связанные с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав такого фонда, сделок по отчуждению земельных долей, отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение.

Кроме того, удостоверить у нотариуса потребуется документы, направляемые в орган регистрации прав почтовым отправлением.

Важно помнить: если нотариальное удостоверение сделки обязательно, а сама сделка была оформлена без соблюдения установленной формы, то ее могут признать недействительной.

При купле-продаже квартиры требуется удостоверение сделки нотариусом, но не все граждане знают, в каких случаях это необходимо делать, а где и можно сэкономить на услугах нотариальной конторы. В каких случаях требуют при купле-продаже (сделки по отчуждению) недвижимости надо дойти до нотариуса, чтобы все было по закону. Сколько надо будет заплатить за услуги нотариуса при оформлении документов на покупку недвижимости? Нужно ли платить при купле-продаже между родственниками? Новое в законодательстве в 2018 году.

Удостоверение сделок с недвижимостью нотариусом необходимо лишь в ряде случаев. Однако данная обязанность может быть установлена по соглашению сторон. В таком случае даже если закон и не требовал привлечения нотариуса, его участие будет все же необходимо.

Когда согласно закону участие нотариуса в сделках по отчуждению недвижимости обязательно

1. Сегодня нотариальное удостоверение необходимо при отчуждении (продаже, дарении, например) долей в праве общей собственности на недвижимость. Нотариус нужен даже тогда, когда все собственники участвуют в сделке. Это происходит, когда, например, продается квартира, которой владеют два и более человек.
2. Участие нотариуса обязательно и в тех случаях, когда распоряжение имуществом совершается при опеке, или когда объект находится в доверительном управлении. Также этот специалист нужен тогда, когда отчуждается объект недвижимости, принадлежащий, в том числе частично, несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину.
3. Нотариальное удостоверение документов обязательно и в том случае, когда заявление на регистрацию сделки (на регистрацию права, ограничения или обременения права), а также вся сопутствующая документация направляются в регистрирующий орган почтовым отправлением.
4. Не обойтись без нотариуса, если отчуждается недвижимость, принадлежащая несовершеннолетнему или взрослому гражданину, но признанному ограниченно дееспособным.

Какие документы требуют нотариального удостоверения

В Росреестре напомнили, что нотариальному удостоверению подлежат доверенности:

Нотариус в обязательном порядке заверяет доверенности на представление заявления и документов при постановке объекта недвижимости на кадастровый учет, при регистрации прав и при совершении сделок, требующих нотариальной формы.

Также виза нотариуса нужна на доверенности на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами и на совершение представителем сделки с объектом недвижимого имущества, в том числе при направлении необходимого пакета документов почтой.

Нотариальное удостоверение требуется при оформлении договоров уступки прав требования и перевода долга, а также при подписании соглашения об изменении или расторжении нотариально удостоверенного договора.

В чем преимущества нотариального удостоверения сделок

Важно понимать, что нотариальное удостоверение – механизм, позволяющий установить законность сделки и договора. Роль нотариуса заключается именно в том, чтобы проверить, были

ли соблюдены по факту совершения сделки права всех ее участников, согласны ли они на ее заключение, понимают ли ее условия.

Одновременно данный специалист устанавливает личности сторон, их дееспособность и правоспособность, следит за получением продавцом денег. Важно, что нотариус несет полную имущественную ответственность за ущерб, возникший по его вине.

Нотариальная проверка позволяет сократить срок для госрегистрации нотариально удостоверенных сделок. При таком способе обращения в регистрирующие органы процедура занимает 3 рабочих дня. Если документы были направлены по электронным каналам связи, то на сделку достаточно 1 рабочего дня.

Среди преимуществ регистрации сделки нотариусом – непосредственное общение ответственного за процедуру со всеми участниками. Государственный регистратор проводит правовую экспертизу предоставленной документации на предмет ее соответствия данным, указанным в ЕГРН. Специалист Росреестра среди прочего проверит информацию о собственниках недвижимости, наличие обременений, наличие оснований для приостановления госрегистрации сделки.

Важно, что законность нотариально удостоверенной сделки государственным регистратором не проверяется. Так прописано в законе от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Статья 163. Нотариальное удостоверение сделки

(в ред. Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ)

1. 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.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ)

Статья 164. Государственная регистрация сделок

(в ред. Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ)

1. В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

2. Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон,

(ГрК) ст. 162.

2. 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.

3. Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

(п. 3 введен Федеральным законом от 07.05.2013 N 100-ФЗ)

1. Сегодня нотариальное удостоверение необходимо при отчуждении (продаже, дарении, например) долей в праве общей собственности на недвижимость. Нотариус нужен даже тогда, когда все собственники участвуют в сделке. Это происходит, когда, например, продается квартира, которой владеют два и более человек.

2. Участие нотариуса обязательно и в тех случаях, когда распоряжение имуществом совершается при опеке, или когда объект находится в доверительном управлении. Также этот специалист нужен тогда, когда отчуждается объект недвижимости, принадлежащий, в том числе частично, несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину.

3. Нотариальное удостоверение документов обязательно и в том случае, когда заявление на регистрацию сделки (на регистрацию права, ограничения или обременения права), а также вся сопутствующая документация направляются в регистрирующий орган почтовым отправлением.

4. Не обойтись без нотариуса, если отчуждается недвижимость, принадлежащая несовершеннолетнему или взрослому гражданину, но признанному ограниченно дееспособным.

Ст.42 о недвижимости

1. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, 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 N 4802-1 "О статусе

столицы Российской Федерации" (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона).