

Какие сделки подлежат обязательному удостоверению у нотариуса

1. В соответствии с частью 1 статьи 42 Закона о регистрации сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей.

Согласно части 1 статьи 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Таким образом, обязательное нотариальное удостоверение сделки, среди прочего, обязательно в случае если происходит отчуждение объекта недвижимого имущества, находящегося в общей долевой (общей совместной) собственности.

Кроме того, на практике возникает вопрос при проведении государственной регистрации договора купли-продажи комнаты в коммунальной квартире, находящейся в единоличной собственности.

Позиция по данному вопросу содержится в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) от 20.05.2016 № 14-исх/07082-ГЕ/16, согласно которому не требуется нотариальное удостоверение договоров купли-продажи комнат в коммунальной квартире, находящихся в единоличной собственности.

Вместе с тем следует обратить внимание и на вопрос о форме договора отчуждения доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, который образован из земельных долей земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 1 статьи 15 Федерального закона от 19.07.2016 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) земельная доля – это доля в праве общей собственности (идеальная

доля в праве собственности без определения ее местоположения на местности, выраженная установленным законодательством способом) на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, возникшем при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Закона № 101-ФЗ.

В случае образования нового земельного участка несколькими владельцами в счет принадлежащих им ранее земельных долей в соответствии с Законом № 101-ФЗ, вновь образованный участок поступает в общую долевую собственность лиц, соответственно в этом случае у данных лиц возникла доля в праве общей долевой собственности на образованный земельный участок.

Таким образом, по мнению Росреестра (письмо от 26.12.2016 № 14-исх/18080-ГЕ/16) в данном случае предметом договора является не земельная доля, а доля в праве общей долевой собственности на вновь образованный земельный участок. Следовательно, договор отчуждения таких долей в праве собственности на земельный участок подлежит нотариальному удостоверению.

Порядок отчуждения собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них, которое проводится вместе с отчуждением доли указанного лица в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, отражен в письме Росреестра от 22.06.2016 № 14-исх/08867-ГЕ/16. По мнению Росреестра, в этом случае не требуется нотариальное удостоверение сделок, предметом которых является отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения.

Согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанного лица в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение. Аналогичное положение закреплено в пункте 1 статьи 552 ГК РФ, согласно которому по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Актуальным остается вопрос о форме сделки по приобретению недвижимого имущества в общую долевую собственность всех членов семьи, частично или полностью приобретенного с использованием средств материнского капитала. В соответствии со статьей 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении имущества.

Следует обратить внимание, что порядок предоставления средств материнского семейного капитала определен Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», а также Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862.

Принимая во внимание положение указанных законодательных актов:

если жилое помещение приобретено исключительно за счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала и оформлено на лицо, получившее сертификат и оформившее письменное обязательство, в дальнейшем на государственную регистрацию права общей долевой собственности может быть представлен договор дарения долей в праве собственности на недвижимое имущество детям (супругу); если жилое помещение приобретено исключительно за счет общих доходов супругов, а также частично с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, для государственной регистрации права общей долевой собственности родителей и детей может быть представлен договор, содержащий положения договора дарения долей в праве собственности на недвижимое имущество детям, а также соглашение о разделе общего имущества между супругами в той части, в какой имущество является общей совместной собственностью, то в указанных случаях такой договор (соглашение) подлежит нотариальному удостоверению (Письмо Минэкономразвития РФ от 23.12.2016 № ОГ-Д23-1471).

2. Согласно части 2 статьи 54 Закона о регистрации сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего

несовершеннолетнему гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

Полагаем, что в указанной норме закона речь идет о сделках, совершаемых назначенными органами опеки и попечительства в случаях, предусмотренных законодательством, опекунами от имени подопечных, то есть несовершеннолетних, не достигших четырнадцатилетнего возраста, а также граждан, признанных судом недееспособными вследствие психического расстройства.

Необходимо обратить внимание, что неверно делать вывод о необходимости нотариального удостоверения любых сделок с имуществом лиц, являющихся недееспособными и несовершеннолетними.

Вместе с тем, что касается формы договора купли-продажи недвижимого имущества, предусматривающего возникновение ипотеки в силу закона, одним из покупателей в котором является несовершеннолетний, требования об обязательном нотариальном удостоверении действующим законодательством не установлено.

Напротив, к договору ипотеки, где одним из залогодателей (собственников) объекта недвижимости является несовершеннолетний либо признанный судом ограниченно дееспособный гражданин возможно применение положений пункта 2 статьи 54 Закона о нотариальном удостоверении сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, с учетом положений пункта 5 статьи 74 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (Залоге недвижимости)», пункта 3 статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ), пункта 1 статьи 26, пункта 1 статьи 28, пункта 2 статьи 37, пункта 3 статьи 335 ГК РФ, части 1 статьи 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».

Полагаем, что аналогичные требования установлены в отношении договора мены, дарения, уступки права требования и иных сделок по распоряжению недвижимым имуществом. Данная позиция содержится в письме Росреестра от 20.05.2016 № 14-исх/07082-ГЕ/16.

Статьей 38 СК РФ установлено, что общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе

общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

Кроме того, в силу требования статьи 41 СК РФ нотариальная форма предусмотрена и для брачного договора, который может быть заключен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака.

Исходя из положений статьи 42 СК РФ установленный режим совместной собственности может быть изменен только брачным договором, заключенным в нотариальной форме.

Супруги, приобретая в общую долевую собственность объект недвижимости, изменяют закрепленный законом порядок общей собственности, устанавливая при этом долевой режим собственности на приобретаемый объект недвижимости. Исходя из изложенного можно сделать вывод о том, что супруги, приобретая в долевую собственность недвижимость заключают договор, включающий в себя элементы брачного договора, т.к. в таком договоре выражается воля супругов об изменении режима совместной собственности супругов. Данная позиция выражена в письме Минэкономразвития России от 29.03.2017 № Д23и-1701, согласно которому такие договоры подлежат нотариальному удостоверению.

3. Нотариальному удостоверению подлежит договор ренты (ст. 584 ГК РФ), а также его разновидность – договор пожизненного содержания с иждивением (пожизненная рента) (ст. 601 ГК РФ). Следовательно, необходима обязательная нотариальная форма договора, предметом которого является передача недвижимого имущества в собственность лица в обмен на его обязанность по осуществлению периодических платежей получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

4. В соответствии с частью 12 статьи 18 Закона о регистрации сделки с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена в случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством почтового отправления.

5. Нотариального удостоверения требуют договоры уступки требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке, а

также соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 16 Закона о регистрации государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится в течение трех рабочих дней, в случае поступления документов в электронном виде – в течение одного рабочего дня.