|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Секретариат Совета (ассоциации)  муниципальных образований  Оренбургской области  **ИНСТРУКТИВНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ**  **ПИСЬМО**  от 14.05.2020 № 2-1/17 ИМП   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  |  | | Главам муниципальных образований Оренбургской области |

О сделках с недвижимостью,

требующих обязательное

нотариальное удостоверение

В соответствии с законодательством Российской Федерации ряд сделок с недвижимостью требует обязательного нотариального удостоверения, что является дополнительной юридической защитой наиболее уязвимых для мошеннических схем сделок.

Согласно ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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.

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.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с указанным выше пунктом является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Закон требует удостоверять нотариально:

1) сделки определенных видов независимо от того, какое имущество является их объектом. Например, договор ренты (ст. 584 ГК РФ);

2) сделки с долями в праве общей собственности на недвижимость, кроме случаев, когда в одной сделке участвуют сразу все собственники (ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"):

• купля-продажа, мена, дарение и иные варианты отчуждения доли;

• ипотека (залог) доли. Однако если закладывается здание, помещение или квартира одновременно с долей в праве общей собственности на земельный участок под ними, то сделку, по мнению Минэкономразвития России, удостоверять не нужно (Письмо Росреестра от 22.07.2019 N 14-07181-ГЕ/19 вместе с Письмом Минэкономразвития России от 16.04.2019 N Д23и-12740).

Исключениями также являются, например, сделки с имуществом, которое входит в состав паевого инвестиционного фонда, и сделки, по которым отчуждают земельные доли (ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"). Но необходимо иметь в виду, что для последних Росреестр иногда требует нотариальную форму;

3) сделки с недвижимостью физлиц с особым статусом. Это сделки, по которым (ч. 2 ст. 54 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"):

• отчуждают недвижимость, принадлежащую несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному, например продают или дарят;

• распоряжаются недвижимостью лица, над которым установлена опека, - то есть не только отчуждают, но и, к примеру, отдают в аренду или залог;

4) соглашения к нотариально удостоверенному договору с недвижимостью:

• о его изменении или расторжении. Но могут быть исключения, когда нотариальная форма не нужна (п. 1 ст. 452 ГК РФ);

• об уступке требования или переводе долга по нему (п. 1 ст. 389, п. 4 ст. 391 ГК РФ);

5) предварительный договор к сделке с недвижимостью, которую нужно удостоверить нотариально (п. 2 ст. 429 ГК РФ);

6) договор залога в случаях, когда:

• он обеспечивает обязательства должника по нотариальному договору (п. 3 ст. 339 ГК РФ). Это касается и ипотеки (залога недвижимости) к нотариальному договору любого вида, и договоров залога других объектов к нотариальному договору с недвижимостью;

• предусматривается возможность обратить взыскание на заложенную недвижимость без суда по исполнительной надписи нотариуса (п. 6 ст. 349 ГК РФ, п. 1 ст. 55 Закона об ипотеке);

7) договоры, по которым возникает ипотека в силу закона (например, купля-продажа недвижимости в кредит), если вы хотите, чтобы можно было обратить взыскание на заложенную недвижимость без суда по исполнительной надписи нотариуса (п. 5 ст. 488 ГК РФ, п. 1 ст. 55 Закона об ипотеке);

8) сделки, документы на регистрацию по которым направляются по почте (п. 2 ч. 12 ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Секретарь Совета (ассоциации) В.А. Щепачев

Е.С. Лужнов

77-34-70