



26.04.2021

## Операции с недвижимостью: когда нужен нотариус

Большинство сделок с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение) оформляются в простой письменной форме. Предметом таких договоров являются квартиры, дома, земельные участки, комнаты в коммунальной квартире.

При этом собственник объекта недвижимости владеет им единолично, является полностью дееспособным и отчуждает объект недвижимости целиком, либо долю в праве на этот объект. Но есть ситуации, когда без нотариуса не обойтись. Самый очевидный пример - вступление в наследство.

Кроме того, условием для обращения к нотариусу являются следующие случаи:

- В квартире прописаны дети младше 14 лет
- Несовершеннолетних собственников представляют опекуны
- Собственником является недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин
- Квартира была в совместной собственности у супругов, которые развелись
- Квартира, которая участвует в сделке, разбита на доли.

Напомним, с первого августа 2019 года отменено обязательное нотариальное удостоверение для значительной части сделок с долевой собственностью (федеральный закон от 1 мая 2019 года №76-ФЗ, внёсший поправки федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ).

Участники долевой собственности при одновременном отчуждении всеми участниками смогут отчуждать ее (купля-продажа, дарение, мена, выделение долей) без нотариального удостоверения, по договору, соглашению в простой письменной форме.

Однако принципиальные исключения из этого правила остаются.

Удостоверяются нотариусами в обязательном порядке (и требуют разрешения органов опеки и попечительства) сделки по отчуждению недвижимости или долей в праве на неё, принадлежащей недееспособным и несовершеннолетним собственникам (приобретение недвижимости недееспособным и несовершеннолетним данных условий не требует).

Кроме того, сделки по отчуждению долей в праве собственности отдельными договорами (не всеми участниками долевой собственности сразу по одной сделке), как и раньше, требуют нотариального удостоверения и письменного уведомления всех других участников долевой собственности о продаже с указанием условий сделки.

Далее, закон позволяет оформить в совместную собственность квартиру, дом, земельный участок, комнату или долю в праве на эти объекты недвижимости на законных супругов в простой письменной форме (общая совместная собственность - законный режим собственности супругов).

Но если супруги приобретают недвижимость в долевую собственность (в договорном режиме), требуется удостоверить сделку у нотариуса, либо предоставить в Росреестр вместе с договором в простой письменной форме нотариальный брачный договор, где прописан договорной режим собственности на имущество, нажитое в браке.

Стоит заметить, что процедура создания юридически значимых документов в электронном виде при обращении к нотариусу упростилась. Удостоверив сделку, нотариус направляет электронную заявку в Росреестр в тот же день, когда оформлялась сделка.

Сама регистрационная процедура в этом случае занимает по закону один рабочий день. При этом и доплат с заявителя не потребуется.

Что касается ипотечных сделок, то договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество также подлежат нотариальному удостоверению.

Исключения:

- сделки при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
- сделки, связанные с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда;
- сделки по отчуждению земельных долей;
- сделки 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"

Федерации" (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона), а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

Таким образом, с 04.08.2018 обязательному нотариальному удостоверению подлежат не только сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, но и договоры об ипотеке долей.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области**

# РОСРЕЕСТР

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии



## **Управление по Ивановской области**

**Адрес:** 153013, г. Иваново, ул. Кавалерийская, д. 5

**Телефон:** 8 (4932) 31-79-38

**Контактный e-mail:** [37\\_upr@rosreestr.ru](mailto:37_upr@rosreestr.ru)

**Официальный сайт:** [Росреестр](http://rosreestr.ru)