

Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению

Действующее законодательство определяет сделки как действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Нотариальное удостоверение сделки представляет собой проверку законности сделки и наличия у каждой из сторон права на ее совершение, которая осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право на совершение нотариальных действий, и, собственно, нотариальное удостоверение сделки в порядке, установленном «Основами законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 26.07.2019 с изм. от 01.09.2019).

Согласно п. 2 ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) нотариальное удостоверение сделок обязательно:

- 1) в случаях, указанных в законе;
- 2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, даже если эта форма законодательством не предусмотрена.

Таким образом, стороны сами вправе решить нотариально удостоверить сделку, предусмотрев в соответствующем соглашении условие об обязательном нотариальном удостоверении. Как показывает практика, чаще всего это происходит при совершении сделок, имеющих особую важность для сторон. Следует отметить, что нотариус не вправе отказать в удостоверении любой сделки, соответствующей закону.

Что касается случаев обязательности нотариального удостоверения сделок, указанных в законе, то следует иметь в виду, что последствием несоблюдения нотариальной формы будет являться ничтожность совершенной сделки, а именно отсутствие правовых последствий ее заключения.

Принимая во внимание тот факт, что законом установлена обязательность нотариального удостоверения для многих видов сделок,

остановим внимание на тех видах сделок, которые имеют отношение к государственной регистрации недвижимости.

1. Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ). Доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, должна быть нотариально удостоверена.

2. Согласие супруга. Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, а также сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации, далее – СК РФ).

3. Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению (п. 2 ст. 41 СК РФ).

4. Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, 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 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 № 4802-1 "О статусе столицы Российской 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 (ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019).

5. Договор залога должен быть заключен в простой письменной форме, если законом или соглашением сторон не предусмотрена нотариальная форма (п. 3 ст. 339 ГК РФ). Нотариальная форма договора залога предусмотрена п. 2 ст. 22 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью", в котором указано, что договор залога доли или части доли в уставном капитале общества подлежит нотариальному удостоверению. Несоблюдение нотариальной формы указанной сделки влечет за собой ее недействительность. Залог доли или части доли в уставном капитале общества подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, и возникает с момента такой государственной регистрации.

6. Договор залога в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, также подлежит нотариальному удостоверению.

7. Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению (ст. 584 ГК РФ). А договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, также подлежит процедуре обязательной государственной регистрации.

8. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (п. 2 ст. 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019).

Кроме того, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" устанавливается обязательная форма нотариального удостоверения сделки по объекту недвижимости, если заявления и документы на государственную регистрацию этой сделки или на ее основании – на регистрацию права, ограничения или обременения права представляются почтовым отправлением.

При заключении нотариальной сделки важно понимать, что нотариус по сути своей деятельности действует от имени государства. Он может выступать гарантом того, что стороны сделки не были введены в заблуждение и в соответствии с требованиями законодательства заключили именно ту сделку, о которой договорились.

**Ирина Троицкая,
главный специалист-эксперт отдела
государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области.**