

Омский Росреестр о планировании сделки с недвижимостью с участием нотариуса

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, «влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена».

Как следует из статьи 163 ГК РФ, нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности такой 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 в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Можно выделить следующие сделки в отношении прав на недвижимое имущество, которые в силу закона требуют обязательного нотариального удостоверения:

– доверенность (односторонняя сделка) на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) правами, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 185.1 ГК РФ);

– сделка, заключаемая лицом (лицами), которое вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может расписаться самостоятельно, из-за чего подписантом выступает иное лицо (пункт 3 статьи 160 ГК РФ);

– договор ренты (статья 584 ГК РФ);

– сделка по отчуждению, договор ипотеки доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением случаев, предусмотренных статьей 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации);

– сделка, связанная с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделка по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину ([статья 54](#) Закона о регистрации);

– брачный договор (статья 41 Семейного кодекса Российской Федерации, далее – СК РФ);

– соглашение о разделе общего имущества супругов (статья 38 СК РФ);

– сделка, по которой [представление документов на государственную регистрацию](#) предполагается посредством почтового отправления (статья 18 [Закона о регистрации](#));

– иные сделки, в отношении которых законом предусмотрена соответствующая форма.

При этом стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (статья 421 ГК РФ).

Таким образом, если стороны заключили смешанный договор, один из элементов которого требует нотариального удостоверения, договор в целом подлежит нотариальному удостоверению.

В качестве примера, можем рассмотреть договор купли-продажи, в соответствии с которым супругами приобретается недвижимое имущество в общую долевую собственность.

Согласно положениям статей 33, 34 СК РФ законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности, который действует, если брачным договором не установлено иное.

Установленный законом режим совместной собственности супругов может быть изменен брачным договором (статья 42 СК РФ), который в соответствии со статьей 41 СК РФ подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Таким образом, супруги, приобретая в долевую собственность квартиру, изменяют установленный законом режим общей совместной собственности, а заключенный ими договор содержит элементы брачного договора и договора купли-продажи. Соответственно указанный договор должен быть удостоверен нотариально.

В случае, если нотариальное удостоверение договора (соглашения) является обязательным, но стороны договора не удостоверили его нотариально, договор считается ничтожным – недействительным (статья 163 ГК РФ).

Если такой договор предоставляется в качестве правоустанавливающего документа на государственную регистрацию прав, ограничений, обременений прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственный регистратор, осуществляющий правовую экспертизу представленных на государственную регистрацию документов, обязан принять решение о приостановлении регистрационных действий (пункты 7, 13 части 1 статьи 26 Закона о регистрации). При не устранении причин приостановления, регистратор обязан принять решение об отказе в проведении государственной регистрации (статья 27 Закона о регистрации).

Анастасия Мещенкова,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор