

Какие сделки с недвижимостью заверяются у нотариуса?

Кадастровая палата продолжает информировать граждан и представителей бизнес - сообществ о последних изменениях и дополнениях в законодательстве. В настоящее время отчетливо прослеживается тенденция к усилению роли нотариуса в сфере оборота недвижимости.

Удостоверение нотариусом сделок с недвижимостью включает в себя определенные юридические действия, обеспечивающие сопровождение сделки вплоть до ее государственной регистрации. Так, при осуществлении своей деятельности по удостоверению сделок с имуществом нотариусом проводится правовая экспертиза. А именно, устанавливается юридическая «чистота» истории объекта недвижимости, проверяется дееспособность участников сделки, полномочия собственников, наличие обременений, запрещения отчуждения или ареста данного имущества.

На сегодняшний день закон запрещает проводить определенные сделки с недвижимостью без участия нотариуса. Кроме того, обязательное удостоверение сделки может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение не требовалось.

В каких же случаях необходимо нотариальная форма сделки?

Довольно часто возникают ситуации, когда необходимо купить, продать, обменять или подарить недвижимость, находящуюся в общей долевой собственности, то есть, когда собственность на одно имущество у двух и более лиц поделена между ними на определенные части (доли). В данном случае каждая сделка с долями должна быть в обязательном порядке заверена нотариусом. Без этой процедуры Росреестр просто не зарегистрирует переход права.

В случае совершения сделок, связанных с распоряжением недвижимостью на условиях опеки или доверительного управления, сделок по передаче недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину, без нотариуса также не обойтись.

По общему правилу подлежат нотариальному удостоверению доверенности:

- на представление заявления на государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав и необходимых документов;
- на совершение сделок, требующих нотариальной формы;
- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

Если заявление и документы на регистрацию сделки или на регистрацию права, ограничения или обременения права на ее основании представляются почтовым отправлением, то такая сделка также требует нотариального удостоверения. При этом должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке подлинность подписи заявителя на заявлении.

Обращение к нотариусу необходимо при заключении договора уступки прав требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке, а также соглашения об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки проверка законности такого документа государственным регистратором прав не осуществляется. В связи с этим срок государственной регистрации перехода прав при подаче нотариально удостоверенных документов сокращается до трех дней, а при подаче нотариусом документов в электронном виде осуществляется в течение одного рабочего дня.

Инженер II категории отдела контроля и анализа деятельности
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области
Е.А. Стародубцева