Сделки подлежащие нотариальному удостоверению

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации 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 законодательством Российской Федерации о нотариате.

В первую очередь, нотариальная форма сделки является обязательной в тех случаях, когда закон содержит прямое предписание о необходимости удостоверения сделки у нотариуса.

В настоящее время подлежат обязательному нотариальному удостоверению следующие сделки с недвижимым имуществом:

1. Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности (купля-продажа, дарение, мена, ипотека и др.), 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 (паев) из земель сельскохозяйственного назначения;

- сделок об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями;

- сделка 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](https://base.garant.ru/316014/) РФ от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (за исключением случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона);

- сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

2.  Договоры ренты (когда одна сторона передает другой стороне в собственность имущество взамен на периодическую выплату получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме).

3. Сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (например, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены и др.).

4. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, которое принадлежит малолетним (в случае отсутствия родителей или в случае лишения их родительских прав) или гражданам, признанным судом недееспособными.

5.  Договоры залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен.

6.  Договоры уступки требования и перевод долга, основанные на сделке, совершенной в нотариальной форме.

«Следует отметить, что нотариальное удостоверение сделок возможно не только в установленных законом случаях, но и в случаях предусмотренных соглашением сторон, даже если эта форма законодательством не предусмотрена. 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», - рассказал Аслан Боташев, заместитель руководителя Управления Росреестра по КЧР.