

Обязательное удостоверение у нотариуса сделок с недвижимостью, требования к нотариальным документам, проверка действительности нотариальных документов

Нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, которая влечет возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, а только в случаях, определенных законом. Кроме того, обязательное удостоверение сделки может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение не требовалось.

Сейчас в соответствии с законодательством обязательного нотариального удостоверения требуют несколько видов сделок с недвижимостью.

1. Сделки по отчуждению (продаже, дарению и т.д.) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

2. Законодательство предусматривает обязательное нотариальное удостоверение сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки или доверительного управления, по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

3. По общему правилу подлежат нотариальному удостоверению доверенности:

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

4. 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, а также в нотариальном порядке должна быть удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя как на представление документов на государственный кадастровый учет и регистрацию прав, так и подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку (если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимости или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право или ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности).

5. Нотариального удостоверения требуют договоры уступки прав требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке, а также соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.

Кроме того, с 04.08.2018 вступили в силу изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которыми нотариальному удостоверению подлежат и договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов осуществляется в течение трех рабочих дней с даты приема или поступления в Росреестр заявления и указанных документов, пять рабочих дней – с даты приема многофункциональным центром таких документов.

Государственный регистратор при получении документов проводит правовую экспертизу на предмет наличия или отсутствия установленных законодательством оснований для приостановления кадастрового учета и (или) регистрации прав, а также для отказа в проведении этих процедур.

При этом в случае проведения регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Это определено Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения
Управления Росреестра по Волгоградской области
Светлана Вихрова.**

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru