

Сделки с недвижимым имуществом: когда требуется нотариальное удостоверение

В последнее время наблюдается тенденция к расширению практики нотариального удостоверения различных действий.

Какое значение имеет нотариальное удостоверение сделок? Какие сделки требуют нотариального удостоверения?

Нотариальное удостоверение тех или иных действий означает доказывание законности их совершения специально уполномоченным лицом, в связи с чем удостоверенные в таком порядке действия обладают более высокой юридической силой.

Под нотариальным удостоверением сделки понимается проверка нотариусом или иным уполномоченным лицом законности сделки, включая наличие прав у сторон на ее подписание. Удостоверение сделки осуществляется по правилам, установленным законодательством о нотариате и нормативными правовыми актами органов, регулирующих соответствующие правоотношения.

Согласно статье 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделки означает проверку ее законности, в том числе наличия у каждой из сторон права на совершение сделки, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие в порядке, установленном Законом о нотариате и нотариальной деятельности. Нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

- в случаях, указанных в законе;
- в случаях, предусмотренных соглашением сторон, даже если по закону для сделок данного вида эта форма не требуется.

В случае, когда нотариальное удостоверение сделки в соответствии с законом является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

В 2016 году российская практика заключения ряда гражданских договоров претерпела изменения в части соблюдения письменной квалифицированной формы, а именно: на основании Федерального закона от 29.12.2015 N 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" введено обязательное нотариальное удостоверение следующих сделок:

- по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу;
- по продаже земельной доли;
- сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки;
- сделок по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;

– соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака.

Со 2 июля 2016 года расширен перечень сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в перечень включены следующие виды сделок, для которых предусмотрена обязательная нотариальная форма их совершения: сделки по отчуждению (продажа, мена, дарение) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Вместе с тем, статья 165 ГК РФ "Последствия уклонения от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки" предусматривает, что если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, то суд по требованию исполнившей сделку стороны вправе признать ее действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется. Также устанавливается, что сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении сделки. Срок исковой давности по требованиям, связанным с несоблюдением нотариальной формы сделки, составляет один год.

Если нотариальное удостоверение сделок не предусмотрено в обязательном порядке нормами законодательства, стороны своим решением вправе удостоверить сделку в нотариальном порядке. В этом случае нотариус руководствуется правилами удостоверения сделок, установленными законодательством о нотариате.

Как видно, законодательство в сфере заключения нотариальных сделок претерпело значительные изменения. И список сделок, подлежащих нотариальному удостоверению, значительно расширился. Таким образом, нотариальному удостоверению подлежат следующие сделки:

– сделки, заключаемые лицом (лицами), которое вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности, не может расписаться самостоятельно, из-за чего подписантом выступает иное лицо (ч. 3 ст. 160 ГК РФ);

– договоры ренты (ст. 584 ГК РФ);

– сделки, направленные на отчуждение доли или части доли в уставном капитале ООО, кроме случаев перехода доли или части доли к обществу, предусмотренных п. 18 ст. 21 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (далее – Закон об ООО) и п. п. 4 - 6 ст. 23 Закона об ООО, а также случаев распределения доли между участниками общества и продажи доли всем или некоторым участникам общества либо третьим лицам в соответствии со ст. 24 Закона об ООО (ч. 11 ст. 21 Закона об ООО);

– сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации недвижимости));

– сделки, связанные с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину (ч. 2 ст. 54 Закона о регистрации недвижимости);

– брачные договоры (ч. 2 ст. 41 Семейного кодекса РФ);

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

Законодатель, вводя новые правила, преследовал цель защиты прав и законных интересов участников гражданского оборота с помощью института нотариального удостоверения. Нотариат призван выступить инструментом эффективной борьбы со злоупотреблениями в сфере недвижимости, защиты прав несовершеннолетних и ограниченно дееспособных, в том числе в борьбе с квартирным рейдерством при продаже мини-долей в праве и т.п. В последнем случае недобросовестный покупатель (рейдер) приобретает за небольшую сумму незначительную долю квартиры (например, 1/90) и получает право проживания в жилом помещении. После чего, он создает для собственников долей в праве на жилое помещение невыносимые условия проживания с целью заставить продать принадлежащие им доли по цене, которая значительно ниже рыночной.

Новым Законом также установлено, что соглашение о разделе общего имущества супругов должно носить обязательную нотариальную форму. До настоящего момента при разделе общего имущества супругов при разводе зачастую соглашения заключались на кабальных для одной из сторон условиях. Установление обязательной нотариальной формы таких соглашений предположительно должно защитить права всех участников соглашения.

Еще одна новелла законодательства коснулась договоров, где стороной являются дети и недееспособные граждане с целью максимально исключить факты нарушения прав наименее защищенной части населения.

Как видим, обязательная нотариальная форма введена по тем сделкам, где имеются наиболее сложные правоотношения и где часто происходят правонарушения. Особое значение имеет тот факт, что за свои действия нотариус несет полную имущественную ответственность.

Хотелось бы напомнить, что несоблюдение нотариальной формы сделки, когда такая форма является обязательной, влечет недействительность сделки. Такая сделка является ничтожной.

**Наталья Максимчук,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**