

ИНСТИТУТ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**Нечаева Юлия Андреевна**

студент Санкт-Петербургского государственного университета аэрокосмического приборостроения, РФ, Санкт-Петербург

INSTITUTE OF NOTARY CERTIFICATION OF PROPERTY TRANSACTIONS**Yulia Nechaeva**

student, St. Petersburg State University of Aerospace Instrumentation, Russia, St. Petersburg

Аннотация. Нотариальное удостоверение сделки – это проверка её законности, в том числе, наличия у каждой из сторон права на её совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Гражданский Кодекс Российской Федерации закрепляет обязательность государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и ряда сделок с ним, тем самым законодательство сузило круг сделок с недвижимостью, которые требуют обязательного нотариального удостоверения.

Abstract. The notarization of the transaction is the verification of its legality, including the fact that each party has the right to make it, and is carried out by a notary or an official who has the right to perform such an action, in the manner prescribed by the law on notaries and notarial activities.

The Civil Code of the Russian Federation establishes the obligation of state registration of the transfer of rights to real estate and a number of transactions with it, thereby legislation has narrowed the range of real estate transactions that require mandatory notarization.

Ключевые слова: сделки, недвижимость, нотариальное удостоверение, Гражданский кодекс, нотариат.

Keywords: transactions, real estate, notarization, Civil Code, notariate.

В данной статье мы начнем свое рассмотрение с ФЗ от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации". В данном нормативно-правовом акте прошли изменения редакции ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ввелось понятие "нотариальное удостоверение сделки", а также было дано определение последнему. Последствия же несоблюдения такой формы сделки остаются прежними.

Таким образом, можно заметить, что роль нотариуса в данных правоотношениях заметно возросла. Однако, нормативный перечень указанных выше сделок в законодательстве Российской Федерации до сих пор не закреплён. Более того, данный Закон регламентирует существование Единого реестра недвижимости, посредством чего обеспечивается удобство и экономия времени при совершении сделок, связанных с недвижимостью.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации 27 апреля 2018 г. опубликовала на официальном сайте информацию, касающуюся обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью [5]. Данная информация также была размещена в Российской газете от 27.04.2018 г № 7554 и закрепила основные положения об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью и доверенностей, при осуществлении сделок с недвижимым имуществом.

Стоит отметить, что, согласно действующему законодательству, обязательному нотариальному удостоверению подлежит довольно ограниченный перечень сделок, в частности:

по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"; далее – Закон № 218-ФЗ);

по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или лицу, признанному ограниченно дееспособным, а также по распоряжению недвижимостью на условиях опеки (ч. 2 ст. 54 Закона № 218-ФЗ);

договор залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению (абз. 2 п. 3 ст. 339 Гражданского кодекса Российской Федерации);

договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации (ст. 584 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Помимо сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения, приведённых в Информации Росреестра, существует и иные сделки с недвижимостью, где необходимо вмешательство нотариуса. Положения о таких видах сделок закреплены в различных нормативно-правовых актах, единого нормативного перечня таких видов сделок в Российском законодательстве не закреплено.

Относительно участия нотариуса в сделках, где предметом выступает недвижимое имущество, в законодательстве не имеется чёткого перечисления таких видов сделок. То есть, для того, чтобы составить примерное перечисление таких сделок, необходимо просто исходить из общих положений законодательства в различных сферах и отраслях права. При этом необходимо иметь в виду, что объектам недвижимости уделяется особая роль.

Относительно участия нотариуса в сделках, где предметом выступает недвижимое имущество, в законодательстве не имеется чёткого перечисления таких видов сделок. То есть, для того, чтобы составить примерное перечисление таких сделок, необходимо просто исходить из общих положений законодательства в различных сферах и отраслях права. При этом необходимо иметь в виду, что объектам недвижимости уделяется особая роль.

Например, рента подразумевает передачу имущества в собственность плательщика, обязанного перечислять его бывшему владельцу ренту на регулярной основе (она устанавливается договором). Но при пожизненной ренте эта обязанность прекращается после смерти рентополучателя, а при постоянной основе ее придется выполнять и дальше, но уже в отношении наследников. Договор ренты, по правилам Гражданского кодекса, может быть пожизненным или постоянным. Но, независимо от его природы, для оформления данного соглашения нужно заверить последнего у нотариуса (статья 584 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если в результате договора ренты отчуждается недвижимость, его необходимо зарегистрировать в Росреестре.

Если квартирой граждане владеют в долях, и один из собственников решил продать свою долю, договор купли-продажи необходимо заверить. Правило действует с 2016 года в отношении любого отчуждения долевой собственности, даже когда она продается целиком третьим лицам. Но если недвижимым объектом владеет один единоличный собственник, правовая новелла не применяется.

Таким образом, участие нотариуса играет важную роль в отдельных сделках с недвижимостью. Нотариус должен учитывать при проверке законности сделок с недвижимостью все особенности этой категории объектов гражданского оборота. Сложность состоит в идентификации имущества, проверке собственников, установлении прав третьих лиц на это имущество. В Российской Федерации на данном этапе в действующем законодательстве не установлен какой-либо единый перечень сделок с недвижимостью, которые требуют нотариального удостоверения. Данные сделки закреплены в отдельных законах. Росреестр, разместив информацию по сделкам с недвижимостью, подлежащих нотариальному удостоверению, совершил неплохую попытку систематизации этих сделок. Закрепление в законодательстве единого перечня такого рода, возможно, облегчило бы задачу и регистрирующему органу, и самим нотариусам.

Список литературы:

1. Семейный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ // Российская газета. 1996. №17.
2. Об обществах с ограниченной ответственностью: федеральный закон от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ // Российская газета. 1998. - № 30.
3. О хозяйственных партнерствах: федеральный закон от 03.12.2011 г. № 380-ФЗ // Российская газета. 2011. № 278.
4. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. 1993. № 49.
5. Росреестр напоминает о требующих обязательного нотариального удостоверения сделках с недвижимостью: информация Росреестра от 27.04.2018 г. // СПС «КонсультантПлюс»