

Управление Росреестра по Нижегородской области о сделках с недвижимостью, требующих обязательного нотариального удостоверения. Изменения в законодательстве.

В силу положений Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Нотариального удостоверения требуют сделки:

- по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, за исключением, установленным действующим законодательством ;
- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;
- с объектом недвижимости, если заявление и документы на регистрацию этой сделки или на ее основании на регистрацию права, ограничения или обременения права представляются почтовым отправлением.

Нотариальному удостоверению подлежат доверенности:

- на представление заявления и документов на кадастровый учет, регистрацию прав и на совершение сделок, требующих нотариальной формы;
- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами;
- на совершение представителем подлежащей регистрации сделки с объектом недвижимого имущества или сделки, на основании которой подлежит регистрации право, ограничение или обременение права на объект недвижимости, заявление о регистрации которых представляется почтовым отправлением.

Нотариального удостоверения требуют договоры:

- уступки требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке;
- соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.

В соответствии с законодательством регистрация прав и кадастровый учет недвижимости на основании нотариально удостоверенных документов проводится в течение трех рабочих дней, в случае поступления документов в электронном виде - в течение одного рабочего дня.

Однако с **31.07.2019** в законодательство в сфере нотариального удостоверения сделок будут внесены изменения.

01 мая 2019 года Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон №76-ФЗ. Этот закон вносит поправки в часть 1 статьи 42 Федерального закона №

218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Данная статья будет изложена в следующей редакции:

«Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, **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, сделок 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 Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона)».

Таким образом, при отчуждении объекта недвижимости одновременно всеми участниками (дольщиками) нотариальное удостоверение сделки не требуется. **Договор об отчуждении может быть составлен в простой письменной форме.**