****

О нотариальных сделках с недвижимостью

На прошлой неделе Управлением Росреестра по Свердловской области (Управление) в рамках проекта «Школа Росреестра» проведен вебинар **на тему** «Электронное взаимодействие. Росреестр и нотариусы».

**В режиме реального времени** начальник отдела государственной регистрации недвижимости №1 Управления Елена Волошкова и нотариус   
г. Екатеринбурга Ольга Филиппова дали разъяснения и подробно ответили на вопросы, которые наиболее часто поступают в Управление.

**Какие сделки с недвижимостью подлежат нотариальному удостоверению?**

* В соответствии с ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (218-ФЗ) нотариальному удостоверению подлежат сделки с долями (сделки по отчуждению долей в праве общей собственности, в том числе сделки по отчуждению доли сособственнику), договоры ипотеки долей в праве общей собственности.
* В соответствии с п.2 ст.38 Семейного кодекса РФ нотариальному удостоверению подлежат сделки с имуществом супругов: соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами (в т.ч. бывшими) в период брака, сделка по приобретению супругами имущества в общую долевую собственность с установлением определенных долей.
* В соответствии с п.2 ст.41 Семейного кодекса РФ нотариальному удостоверению подлежит Брачный договор.
* В соответствии со ст. 584 Гражданского кодекса РФ нотариальному удостоверению подлежат договоры ренты (пожизненного содержания с иждивением).
* В соответствии ст. 54 Федерального закона №218–ФЗ, нотариальному удостоверению подлежат сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, в т.ч. договоры ипотеки долей всеми участниками, в число которых входят в т.ч. несовершеннолетние граждане.
* Сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным также подлежат нотариальному удостоверению, также подлежат нотариальному удостоверению.

**Какие документы необходимо предоставить заявителю для совершения сделки по договору купли-продажи и по договору дарения? Какие документы заявитель собирает сам, а какие нотариус запрашивает в других органах?**

Для удостоверения договора отчуждения недвижимого имуществазаявителю необходимо представить нотариусу следующие документы:

- оригиналы документов, удостоверяющих личность гражданина (паспорт);

- оригиналы документов, подтверждающих родственные/брачные отношения: свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, свидетельство о смерти;

- правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на недвижимое имущество (в случае утери документов, нотариус может самостоятельно заказать копии);

- справка из паспортной службы, о том кто зарегистрирован в квартире (комнате);

- справка об отсутствии строений и сооружений на отчуждаемом земельном участке (если предмет договора земельный участок);

- согласие супругов на сделку/брачный договор/заявление о том, что сторона сделки в браке не состоит (готовит нотариус);

- отказ от преимущественного права покупки сособственника (если отчуждается доля в праве собственности на объект недвижимости или комната в квартире), (готовит нотариус);

- разрешение (ПРИКАЗ) органов опеки и попечительства на сделку, если собственник - несовершеннолетний ребенок в возрасте до 18 лет;

- кредитный договор (в случае приобретения недвижимого имущества с использованием кредитных средств, предоставляемых Банками).

**Если сделки совершаются с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетнему или признанному ограниченно дееспособным гражданину, участие нотариуса необходимо?**

Да, в соответствии со ст. 54 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

**Вопросы, связанные с наследством, решаются у нотариуса только по месту жительства или у любого другого?**

Наследственное дело открывается у любого нотариуса, в том населенном пункте, где был зарегистрирован умерший на дату смерти.

**Как оформляются сделки с недвижимостью при наделении детей долями с использованием средств материнского капитала?**

У нотариусов есть возможность удостоверения сложного нотариального соглашения. В данном соглашении присутствуют элементы наделения долями по материнскому капиталу, элементы соглашения по разделу имущества супругов, элементы договора дарения или купли-продажи доли в праве общей собственности. Это совершенно уникальные по своей правовой природе нотариальные действия. Именно благодаря таким соглашениям можно за одно посещение нотариуса разрешить спорную ситуацию. Нотариус отправляет пакет документов на регистрацию, и клиенты получают уже готовые выписки. После чего можно спокойно распоряжаться объектом недвижимости, без опасений, что обязательство не выполнено.

**Напомним, что вебинары на образовательном канале «Школы Росреестра» в Instagram проходят каждую среду и пятницу в 11 -00 ч.**

[**https://www.instagram.com/66rosreestr/**](https://www.instagram.com/66rosreestr/)

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Свердловской области

Галина Зилалова, тел. 8(343) 375-40-81 эл. почта: [pressa@frs66.ru](mailto:pressa@frs66.ru)

press66\_rosreestr@mail.ru