|  |  |
| --- | --- |
| P:\Рабочее\лого.png |  |
|  |  |

# Кадастровая палата назвала четыре важных повода обратиться к нотариусу

**Существует ряд сделок, в которых участие нотариуса обязательно. О том, какие операции с недвижимым имуществом необходимо заверять и что произойдет, если этого не сделать, – в материале Федеральной кадастровой палаты.**

**Что делает нотариус?**

Сделка, заверенная нотариусом, – гарант ее прозрачности и законности. Она совершается исключительно по доброй воле контрагентов. Нотариус устанавливает подлинность документов, а также дееспособность сторон. Он разъясняет им права, обязанности и последствия совершения сделки. Эти действия подтверждают, что нотариальная форма соблюдена, и нотариус может удостоверить ее в письменном виде.

Нотариус может быть государственным или частным. Независимо от места работы он действует от лица Российской Федерации. За пределами страны заверить сделки могут в российских консульствах, кроме [исключений](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102228/046387c54da1cbc3eb6354121ec3e3da2e1b6725/), указанных в пункте 1 части 1 статьи 26 Консульского устава. Государственный и частный нотариус наделены одинаковыми правами и обязанностями, поэтому подписанные ими документы юридически имеют равную силу.

**Какие сделки нужно заверять?**

В Федеральной кадастровой палате обратили внимание на четыре случая, при которых по закону документы должны быть обязательно заверены нотариусом:

**1. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.** Участие нотариуса необходимо при отчуждении недвижимости, которой владеет несовершеннолетний ребенок или гражданин, признанный ограниченно дееспособным или недееспособным ([часть 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/8e346fca831054ccbf95ac9ce90816842cee16de/) статьи 54 Закона о госрегистрации недвижимости).

Распоряжаться недвижимостью, то есть продавать, дарить, отдавать в аренду или залог, опекаемые не могут сами.

* За малолетних детей, не достигших 14 лет, сделки по распоряжению недвижимым имуществом могут совершать от их имени только родители, усыновители или опекуны.
* Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают такие сделки с письменного согласия законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя.
* От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун.
* Гражданин, признанный ограниченно дееспособным, совершать сделки по распоряжению недвижимым имуществом может лишь с согласия попечителя.

**2. Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.** Подпись нотариуса необходима и при одновременной продаже всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

**3. Завещание.** Вид односторонней сделки, когда действующий собственник посмертно передает свои имущественные права новому владельцу. При составлении завещания согласие наследника не требуется. Нотариус [удостоверяет](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34154/2ad1d69cdff4393596b883329fe105f3da638c44/) завещание и оглашает его на процедуре открытия наследства.

**4. Наследственный договор.** Сделка, по форме напоминающая завещание. Отличительная особенность заключается в ее двусторонности. Договор составляется с обоюдного согласия наследодателя и наследника и [заверяется](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34154/a21db252d0232406cb40f640d561e48a6376a8bd/) у нотариуса. Сделка может быть возмездной и безвозмездной.

**Важно!** [По соглашению](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/87d08b8cd422fd513477ea7f4367e748235c9902/) контрагентов сделка может быть удостоверена нотариально, даже если по закону для сделок такого вида это не требуется. Обычно это особо важные сделки для одной или обеих сторон.

**Хочу заверить сделку у нотариуса дистанционно. Можно?**

Уже в этом году заверить эти и другие сделки с недвижимостью можно будет дистанционно. Для этого нужно онлайн подать заявление о совершении нотариального действия в Федеральную нотариальную палату через портал госуслуг, личный кабинет или веб-сервис Единой информационной системы (ЕИС) нотариата. Подробнее о новых нотариальных возможностях, которые с 29 декабря привнесут поправки в законодательстве, читайте в нашем [материале](https://kadastr.ru/magazine/news/uslugi-notariusov-stanut-dostupny-onlayn/).

Также напоминаем, что дистанционно и в сокращенные сроки можно совершить любые операции с недвижимостью. В этом поможет онлайн-сервис Федеральной кадастровой палаты и Росреестра [«Оформить недвижимость»](https://kadastr.ru/services/oformit-nedvizhimost/). Отметим, что сведения в электронном документе идентичны сведениям на бумаге, а цена за услугу ниже.

**Что будет за несоблюдение нотариальной формы?**

Когда по закону удостоверить сделку необходимо, а вы с контрагентом заключили ее без участия нотариуса, ее признают [ничтожной](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/87d08b8cd422fd513477ea7f4367e748235c9902/) (пункт 3 статьи 163 ГК РФ).

Закон может не требовать обращения к нотариусу, но стороны вправе договориться, чтобы удостоверить сделку. Если один из контрагентов откажется от визита к нотариусу, будет считаться, что соглашение не достигнуто. Юридической ответственности это не влечет.

Случается, что одна сторона полностью или частично выполнила условия сделки, подлежащей обязательному нотариальному удостоверению, а другая – уклоняется от такого удостоверения сделки. По требованию добросовестного контрагента суд может признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки уже [не требуется](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/c01500fa00a8e08a1b190a1d46850079a277d870/) (пункт 1 статьи 165 ГК РФ).

Допустим, вы являетесь опекуном, и сдали в аренду квартиру, принадлежащую ребенку 12 лет. Заключили договор с жильцом, получили платеж от него за первый и последний месяц. Однако арендатор намеренно оттягивает поход к нотариусу, чтобы заверить документ. Собирайте квитанции (чеки), прикрепляйте их к договору, готовьте и подавайте иск. Если суд удовлетворит его, удостоверять сделку дополнительно не нужно. При этом контрагент, необоснованно избегающий обращения к нотариусу, обязан возместить вам убытки, вызванные задержкой в совершении сделки.

Для наследственного договора это положение [не применяется](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34154/a21db252d0232406cb40f640d561e48a6376a8bd/).

**Важно!** Необходимо помнить, что только с предварительного согласия органа опеки и попечительства опекун может совершать, а попечитель – давать согласие на совершение:

* сделок по отчуждению недвижимости;
* сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав;
* сделок по разделу имущества подопечного или выделению из него долей;
* иных действий, сокращающих имущество подопечного.

Эти критерии [содержит](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/9deaf716ae6188bcfecb901fc9e9f941c551f6d7/) пункт 2 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Сколько стоят услуги нотариуса?**

Стоимость услуг государственного нотариуса зависит от [госпошлины](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/a3cd0bcff028f127a00fa0aa61842f4ff13ffafb/#dst878). Работу частного специалиста необходимо оплатить по нотариальному [тарифу](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/c27524499f660f9681788b1733751c25ebb3a15a/) и добавить к этой сумме плату за услуги правового и технического характера, если они были оказаны. Размер платы устанавливает региональная нотариальная палата.

Тарифы на оплату нотариальных услуг, требующих обязательного заверения, указаны на сайте Федеральной нотариальной палаты.

**Где хранятся данные сделок?**

Нотариальные действия специалистов по всей России содержатся в Единой информационной системе нотариата. Круг лиц, имеющих доступ к информации, установлен законодательством. Однако есть данные, находящиеся в открытом доступе, получить которые может любой:

* сведения о доверенности (о лице, удостоверившем доверенность, дате удостоверения, ее регистрационном номере в реестре нотариальных действий, дате и времени внесения сведений об отмене доверенности в этот реестр в случае, если доверенность отменена);
* сведения о залоге движимого имущества;
* сведения об открытых наследственных делах с информацией о нотариусе, в производстве которого находится наследственное дело.

Сведения предоставляются абсолютно бесплатно и круглосуточно.