

**05.09.2022**

**Сделки, подлежащие нотариальному удостоверению**

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.

В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена. Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Обязательному в силу закона нотариальному удостоверению подлежат:

- доверенности, от имени одного или нескольких лиц, на имя одного или нескольких лиц на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок;

- доверенности, выдаваемые физическими лицами в порядке передоверия;

- завещания;

- сделки, заключаемые лицом (лицами), которое вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может расписаться самостоятельно, из-за чего подписантом выступает иное лицо;

- договоры ренты;

- сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество;

- сделки, связанные с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину;

- брачные договоры;

- договоры поручительства, заключаемые застройщиками в целях обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства;

- договоры условного депонирования (эскроу), за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг;

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

Обязательному в силу соглашения сторон нотариальному удостоверению подлежат сделки, стороны которых договорились об их нотариальном удостоверении, хотя данная форма не требуется в силу закона.

При удостоверении сделок нотариус осуществляет проверку дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, а также наличия волеизъявления заявителей. В случае если за совершением нотариального действия обратился представитель лица, обратившегося за совершением нотариального действия, проверяются его полномочия, в том числе доверенность на предмет ее отмены.

По общему правилу представление необходимых документов является обязанностью сторон сделки. Но в предусмотренных законом случаях нотариус запрашивает некоторые из них самостоятельно. Например, если для удостоверения сделки требуются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. 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. Содержание нотариально удостоверяемой сделки зачитывается участникам вслух, после чего документ подписывается сторонами в присутствии нотариуса. При удостоверении сделки в электронной форме подписание ее лицом осуществляется простой электронной подписью, требования к которой устанавливаются законодательством РФ, регулирующим отношения в области использования электронных подписей, а удостоверение ее нотариусом - квалифицированной электронной подписью нотариуса. Порядок формирования простой электронной подписи устанавливается Федеральной нотариальной палатой.

После удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации, нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, нотариально удостоверенного факта возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества в силу приобретательной давности, проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется.

Сроки осуществления государственной регистрации прав три рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.

Начальник Стрежевского межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Наталья Фрис