

Лекция 7

Тема: Удостоверение
договоров, связанных с
отчуждением
недвижимости

План

1. Понятие недвижимости.
2. Сведения, отражаемые в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество
3. Основные правила оформления договоров об отчуждении недвижимого имущества:
 - Определение предмета в договоре об отчуждении недвижимости
 - Требования к правоустанавливающим документам
 - Отчуждение недвижимости, находящейся в общей совместной собственности супругов
 - Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество
 - Защита прав несовершеннолетних собственников и третьих лиц
 - Цена договора об отчуждении недвижимого имущества
 - Прочие условия договоров об отчуждении недвижимого имущества
 - Место совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества
 - Исполнение договоров об отчуждении недвижимого имущества

Цель

- усвоить порядок удостоверения договоров, связанных с отчуждением недвижимости

Литература

Основная учебная литература

- Гомола А.И. Нотариат : учебник для среднего профессионального образования. - 5-е изд., исправ. и доп. - М. : Академия.- 2008
- Власов Ю.Н. Нотариат в Российской Федерации : учебник / Ю.Н. Власов, В.В. Калинин. - 2-е изд. - М. : ОМЕГА-Л.- 2006
- Подобед М.А. Нотариат в Российской Федерации. - М. : ОМЕГА-ЭЛ.- 2005

Нормативно-правовые акты

- Конституция РФ 1993
- Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 (с последующими изменениями и дополнениями).
- Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. №138 - ФЗ. (с последующими изменениями и дополнениями).
- Гражданский кодекс РФ. ч. 1. от 30.11.2004 №51-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Гражданский кодекс РФ. ч. 2 от 26.01.1996 №146-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 №223-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Закон Смоленской области «О нотариате» от 12.01.1999г (в ред. Закона Смоленской области от 22.06.2007 №57-З).

Нормативно-правовые акты

- ФЗ от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изменениями и дополнениями)
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ) (с изменениями и дополнениями)
- ФЗ от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)
- ФЗ от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями и дополнениями)
- Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ (АПК РФ) (с изменениями и дополнениями)

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

- недвижимость
- Отчуждение недвижимости
- Договор купли-продажи
- Договор дарения
- Договор ренты
- Договор мены

Понятие недвижимости

- В соответствии со ст. 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
- Как видно, в ст. 130 ГК содержится лишь примерный, не исчерпывающий перечень недвижимости.

правила

1. договоры отчуждения недвижимого имущества подлежат нотариальному удостоверению по месту нахождения этого имущества;
2. нотариус обязан проверить, принадлежит ли имущество на праве собственности или ином вещном праве лицу, отчуждающему это имущество;
3. если имущество отчуждается **юридическим лицом**, нотариусом проверяются **правомочия органов или лиц по распоряжению имуществом** в соответствии с законами и иными НПА и учредительными документами юридических лиц. В случае принадлежности имущества **не на праве собственности, а на ином вещном праве** нотариус проверяет наличие **согласия собственника** на совершение сделки, когда обязательность такого согласия предусмотрена законом.
4. Нотариус проверяет, имеются ли сособственники имущества, если да, то:
 - при наличии сособственников в случаях, когда для совершения сделки требуется их согласие, нотариус проверяет наличие такого согласия;
 - при возмездном отчуждении доли в праве общей собственности постороннему лицу нотариус проверяет соблюдение условий, установленных п. 2 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, т.е. известил ли продавец участников общей долевой собственности об этом с указанием цены и других условий отчуждения; Доли в праве собственности на имущество указываются в виде правильной простой дроби цифрами и прописью.

Правила (продолжение)

- 5) При удостоверении сделок, указанных в ст. 35 Семейного кодекса РФ, нотариусом проверяется наличие **нотариально удостоверенного согласия другого супруга на совершение сделки**. Если в нотариально удостоверенном согласии супруга указаны какие-либо условия сделки, нотариус при удостоверении сделки проверяет, соблюдены ли эти условия.
- Если лицо не **состоит в зарегистрированном** браке, нотариусу представляется **письменное заявление** об этом данного лица.
- 6) При удостоверении сделок с участием **несовершеннолетних, недееспособных или не полностью дееспособных** нотариус проверяет **наличие согласия их законных представителей и (или) органа опеки и попечительства** на совершение сделки, когда это требуется в соответствии с законом.
- При расторжении договора об отчуждении имущества нотариус, в случае хранения у него правоустанавливающего документа на имущество, возвращает его собственнику этого имущества. При этом у нотариуса остается копия правоустанавливающего документа.

В соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Единый государственный реестр прав должен **вноситься ряд необходимых сведений**, которые следует **отражать и в нотариальных документах**, представляемых на государственную регистрацию.

Сведения об участниках сделки (правообладателях)

Имя,
адрес
постоянного

дата
рожде
ния

полное
наименование
организации

сведения
о документе
вероятно

сведения
о документе
договор

сведения
о документе
имущества

Описание объекта недвижимости.

- 1
 - **Вид** (земельный участок; здание или сооружение; прочие составляющие здания или сооружения (жилое либо нежилое помещение)).

- 2
 - **Кадастровый или условный номер объекта недвижимости.**

- 3
 - **Адрес (местонахождение) недвижимости**

- 4
 - **Площадь объекта**

- 5
 - **Назначение объекта**

Сведения о праве собственности и об иных вещных правах

Вид права

Размеры долей

Сведения об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество

- 1
 - сервитут

- 2
 - ипотека

- 3
 - Доверительное управление

- 4
 - аренда

- 5
 - иное



Основные правила оформления договоров об отчуждении недвижимого имущества

Отчуждение недвижимости, находящейся в общей совместной собственности супругов

- Договор купли-продажи недвижимого имущества, приобретенного супругами в период брака и являющегося общей совместной собственностью супругов, удостоверяется при наличии **согласия супруга продавца недвижимого имущества на продажу (мену) этого имущества.**
- В соответствии с п. 3 ст. 35 СК такое согласие должно быть **нотариально удостоверено.** В текст договора возможно включить указание о том, **когда и кем нотариально удостоверено такое согласие.**

Не требуется согласие супруга на продажу недвижимого имущества, когда:

• имущество

• является
раздельной
собственностью
супругов

• в соответствии с которым произошло изменение правового режима этого имущества и

• место жительства супруга неизвестно (помни ст. 43 СК)

Отчуждение недвижимости, находящейся в общей совместной собственности супругов

- Если в качестве правоподтверждающего документа на квартиру представлено свидетельство о праве собственности, выдаваемое органами по жилищной политике (или иными уполномоченными органами) на основании **договора о долевом участии в строительстве жилья** (договора инвестирования), факт вложения в указанную квартиру средств только одного из супругов также должен быть подтвержден дополнительно (например, самим договором о долевом участии в строительстве либо справкой организации-застройщика о том, что вся сумма вложений была внесена до брака).

Отчуждение недвижимости, находящейся в общей совместной собственности супругов

- В случае, когда супруг лица, отчуждающего недвижимое имущество, уклоняется от **оформления** соответствующего согласия на отчуждение имущества, собственником может быть передано в порядке ст. 86 ОЗоН заявление супругу с предложением **дать согласие на отчуждение имущества либо явиться к нотариусу для определения своей доли в праве собственности на отчуждаемое имущество.**

Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимое имущество происходит по ст. 250 ГК:

- учитывается **преимущественное право** покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается,
- продавец доли обязан известить в **письменной** форме остальных участников долевой собственности о **намерении** продать свою долю постороннему лицу с указанием **цены** и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество **в течение месяца**, продавец вправе продать свою долю любому лицу.
- доказательством извещения участников общей долевой собственности о предстоящей продаже доли в общей собственности на недвижимое имущество может служить свидетельство о передаче **заявления** продавца в порядке ст. 86 Основ законодательства РФ о нотариате или заявления остальных участников общей собственности об **отказе** от осуществления преимущественного права покупки продаваемой доли.

в заявлении обязательно должны быть названы:

1

• **предмет** продажи (мены);

2

• **адрес** нахождения имущества, доля в общей собственности на которое отчуждается

3

• **цена**, по которой доля продается либо наименование конкретного имущества, на которое она обменивается

4

• при продаже доли с рассрочкой (отсрочкой) уплаты покупной цены - **сроки** этой уплаты;

Защита прав несовершеннолетних собственников и третьих лиц

- Согласно п. 2 ст. 37 ГК опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению.

опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе:

совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование;

представлять подопечного при заключении сделок между подопечными и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.

Таким образом, сделки законных представителей с подопечными могут быть совершены только к выгоде подопечных.

Законные представители вправе:

подарить ребенку имущество, в том числе недвижимое имущество, а также долю в праве общей собственности на имущество;

передать ребенку имущество, в том числе недвижимость, в безвозмездное пользование;

безвозмездно уступить ребенку свое право (требование)

Цена договора об отчуждении недвижимого имущества

- **Порядок уплаты покупной цены определяется соглашением сторон. По желанию участников сделки сумма, причитающаяся к уплате, может быть передана продавцу до подписания договора либо после его подписания, а также до передачи недвижимого имущества либо после его передачи.**

В соответствии с действующим законодательством при условии, что право собственности продавца было зарегистрировано ранее, **регистрации подлежат:**

**при заключении договора купли-продажи
жилого дома вместе с земельным участком:**

- договор купли-продажи;
- - переход права собственности на жилой дом к покупателю;
- - переход права собственности на земельный участок к покупателю;

В соответствии с действующим законодательством при условии, что право собственности продавца было зарегистрировано ранее, **регистрации подлежат:**

при заключении договора дарения любой недвижимости вместе с земельным участком:

- - договор дарения;
- - переход права собственности на недвижимость к одаряемому;
- - переход права собственности на земельный участок к одаряемому;

В соответствии с действующим законодательством при условии, что право собственности продавца было зарегистрировано ранее, **регистрации подлежат:**

при заключении договора ренты, при котором под уплату ренты передано любое недвижимое имущество вместе с земельным участком:

- - договор ренты;
- - переход права собственности на недвижимость к плательщику ренты;
- - переход права собственности на земельный участок к плательщику ренты;

В соответствии с действующим законодательством при условии, что право собственности продавца было зарегистрировано ранее, **регистрации подлежат:**

при заключении договора купли-продажи нежилого объекта недвижимости вместе с земельным участком:

- - переход права собственности на жилой дом к покупателю;
- - переход права собственности на земельный участок к покупателю.

ВЫВОД

- Таким образом, отмечаем, что закон предусматривает обязательное нотариальное удостоверение только строго определенных договоров об отчуждении недвижимого имущества.
- Однако, граждане имеют право просить нотариуса о нотариальном удостоверении любого договора.