

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,
фамилия,
пост.

Дата
рожде
ния

Адрес
регистрации
факт.
адрес

Сторона
сделки
вероятно

Сторона
сделки
вероятно

Имя
недвиж
ного
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
во

- является
раздель
ной
имущества
супругами
на основе
брачного
договора

ст. 35 СК
в соответствии
и 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 ОЗoН 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.