

Отмена нормы об обязательном нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей на недвижимое имущество по одной сделке

С 31.07.2019 года отменяется нотариальное удостоверение для сделок по отчуждению имущества в долевой собственности, если имущество продается одновременно всеми долевыми. К таковым относятся подавляющее большинство сделок с недвижимостью, такой как приобретенной супругами в браке, приобретенное по наследству, приватизированное.

До указанной даты сделки по отчуждению (купли-продажа, дарение, мена) или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Федеральным законом от 01.05.2019 № 76-ФЗ исключается норма об обязательном нотариальном удостоверении договоров об отчуждении долей по одной сделке, договоров об ипотеке долей, заключаемых с кредитными организациями.

Для оформления перехода права в Росреестре достаточно составить договор в простой письменной форме. В то же время, по желанию сторон, договор можно удостоверить у нотариуса.

Сделки по отчуждению долей в праве собственности отдельными договорами (не всеми участниками долевой собственности сразу по одной сделке) по-прежнему требуют нотариального удостоверения и к тому же письменного уведомления всех других участников долевой собственности о продаже с указанием условий сделки.

Также осталось требование об обязательном нотариальном удостоверении сделок по отчуждению недвижимости или долей в праве на нее, принадлежащей недееспособным и несовершеннолетним собственникам, даже при условии одновременности.

Сохранение требования об удостоверении таких сделок у нотариуса (после введения со 02.07.2016 года), обусловлено снижением различных афер с фиктивным дарением долей, на которые распространяются условия о преимущественном порядке покупки другими собственниками, а также необходимостью сохранения имущественных прав несовершеннолетних и недееспособных граждан от недобросовестных действий родственников, опекунов или законных представителей.