

Нотариальное удостоверение сделок по отчуждению доли в праве общей собственности, заключаемых между сособственниками, в том числе когда в результате такой сделки один из сособственников становится единоличным собственником объекта недвижимости

В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев.

К таким исключениям относятся:

1) сделки при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;

2) сделки, связанные с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда;

3) сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

4) сделки по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (за исключением случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона);

5) договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями;

6) сделки по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

При этом исключений из данного правила в отношении сделок по отчуждению доли в праве общей собственности, заключаемых между сособственниками, не установлено.

Росреестр в письме от 02.02.2023 № 13-0823-АБ/23 разъяснил, что на настоящий момент отсутствуют основания для проведения государственной регистрации прав на основании заключенных в простой письменной форме между сособственниками договоров об отчуждении доли в праве общей собственности, в том числе в результате которых один из сособственников становится единоличным собственником объекта недвижимости.

Прокуратура Симферопольского района