О том, какие сделки с недвижимостью нужно удостоверять у нотариуса, рассказал руководитель Управления Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике Виталий Дмитриев: «Сделки с недвижимостью удостоверяются у нотариуса в двух случаях, если это предписывает закон, и по желанию сторон.

Закон требует удостоверять нотариально, например, сделки определенных видов независимо от того, какое имущество является их объектом, к примеру договор ренты. Так же обязательно удостоверять сделки с долями в праве общей собственности на недвижимость. Это купля-продажа, мена, дарение и иные варианты отчуждения доли, ипотека (залог) доли.

Вместе с тем, Росреестр письмом от 22.07.2019 № 14-07181-ГЕ/19 разъяснил, что если собственник закладывает здание, помещение или квартиру одновременно с долей в праве общей собственности на земельный участок под ними, то сделку, удостоверять не нужно.

В обязательном порядке необходимо удостоверять у нотариуса сделки с недвижимостью физлиц с особым статусом. Это сделки, по которым отчуждают недвижимость, принадлежащую несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному, например, продают или дарят, если распоряжаются недвижимостью лица, над которым установлена опека, - то есть не только отчуждают, но и, к примеру, отдают в аренду или залог. Такие же правила применяются и к соглашениям к нотариально удостоверенному договору с недвижимостью о его изменении или расторжении. Но могут быть исключения, когда нотариальная форма не нужна. Удостоверяется соглашение об уступке требования или переводе долга по нему, предварительный договор к сделке с недвижимостью, которую нужно удостоверить нотариально. К нотариусу необходимо обращаться и в случаях регистрации договора залога в случаях, когда он обеспечивает обязательства должника по нотариальному договору. Это касается и ипотеки (залога недвижимости) к нотариальному договору любого вида, и договоров залога других объектов к нотариальному договору с недвижимостью, а так же, если заявитель захочет, что бы в дальнейшем можно было обратить взыскание на заложенную недвижимость без суда по исполнительной надписи нотариуса. Так, например, договоры, по которым возникает ипотека в силу закона (например, купля-продажа недвижимости в кредит), если заявитель хочет, чтобы можно было обратить взыскание на заложенную недвижимость без суда по исполнительной надписи нотариуса необходимо удостоверять у нотариуса.

Бывают случаи, когда документы на регистрацию в Росреестр приходят по почте, в этом случае документ о сделке должен быть так же заверен у нотариуса».