

Нотариус Нефтекумского городского нотариального округа Ставропольского края Коваленко Ю. М.

Памятка по сделкам с недвижимостью

Памятка помогает подготовиться к приему. Читать до визита, приносить с собой не нужно.

Когда нотариус обязателен

- отчуждение доли в праве общей собственности и договоры ипотеки доли;
- отчуждение недвижимости, которая принадлежит несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному;
- распоряжение недвижимостью на условиях опеки;
- договор ренты и договор пожизненного содержания с иждивением;
- дарение недвижимости между гражданами.

У правила о доле есть закрытый список исключений. Практически важны два. Первое: когда все сособственники продают свои доли одной сделкой, нотариус не нужен. Второе: то же самое с земельной долей из земель сельскохозяйственного назначения. В остальных случаях стороны выбирают нотариальную форму сами.

Что нотариус делает сам

Сведения из реестра недвижимости нотариус запрашивает сам и не вправе требовать их у вас. Выписку приносить не нужно.

После удостоверения договора нотариус сам отправляет документы на регистрацию в электронном виде: незамедлительно, но не позже конца рабочего дня, либо в срок, который стороны записали в договоре. Если стороны против такой подачи, они вправе возразить. Отдельно идти в многофункциональный центр не нужно, отдельной платы за подачу нет.

От чего зависит сумма

Тариф складывается из федеральной и региональной частей. Федеральная при обязательной нотариальной форме равна государственной пошлине по Налоговому кодексу, при добровольной считается по Основам законодательства о нотариате.

За основу берут сумму договора, но не ниже стоимости по документу об оценке. Какой документ принести, выбираете вы: нотариус вид стоимости не определяет. Если документов несколько и суммы в них разные, возьмут

наименьшую. Отдельное правило: если ваша оценка ниже кадастровой стоимости, считать будут от кадастровой.

Что взять с собой

- паспорта всех участников сделки;
- правоустанавливающий документ на объект;
- согласие супруга, если объект куплен в браке;
- разрешение органа опеки, если продается недвижимость несовершеннолетнего или подопечного;
- при продаже доли постороннему человеку письменные извещения совладельцев или их отказы.

Список ориентировочный, окончательный состав зависит от сделки.

Части 1.1 и 4 статьи 42, часть 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ о государственной регистрации недвижимости.

Статьи 250 и 584, пункт 3 статьи 574 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статьи 22, 22.1, 47.1 и 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.

Подпункт 5 пункта 1 статьи 333.25 Налогового кодекса Российской Федерации.

Пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации.