



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЮСТ РОССИИ)**

Житная ул., д. 14, Москва, 119991
тел. (495) 955-59-99, факс (495) 955-57-79
E-mail: info@minjust.ru

06.03.2018 № 12-30246/18

На № _____ от _____

Дондупаю А.Б.

ул. Михалковская, д. 2, стр. 2,
А/Я-9, г. Москва, 125008

dondupay@mail.ru

Уважаемый Алексей Баирович!

В Департаменте по вопросам правовой помощи и взаимодействия с судебной системой рассмотрено Ваше обращение, поступившее 05.02.2018, по вопросу совершенствования законодательства в части нотариального удостоверения сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом.

Обязательная нотариальная форма установлена Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» только для отдельных видов сделок. Так, нотариальному удостоверению подлежат, в частности: сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, и сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Согласно статье 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки и гарантирует ее чистоту.

Проверяя законность сделки, нотариус проверяет наличие у каждой из сторон права на ее совершение, выявляет направленность волеизъявления всех участников на совершение сделки с долевой собственностью, согласованность действий по отчуждению долей, понимание правовых последствий такой сделки.

Нотариальное удостоверение сделки между близкими родственниками направлено на обеспечение защиты интересов всех участников сделки и исключение возможности оказания давления на лиц, отчуждающих свое

недвижимое имущество, в особенности лиц пожилого возраста, которые могут остаться без единственного жилья, и способствует снижению споров по результатам сделок с недвижимым имуществом.

Как следует из Вашего обращения, предметом спора является договор дарения квартиры.

В связи с этим необходимо отметить, что оформление сделок по договору дарения вместо договора купли-продажи зачастую связано с последующей целью захвата недвижимого имущества.

Заключение договора дарения позволяет обойти преимущественное право покупки остальных участников долевой собственности, предусмотренное статьей 250 ГК РФ, согласно которому при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Альтернативой договору дарения для передачи недвижимого имущества близким родственникам является институт наследования. Институт наследования предоставляет широкий спектр возможностей определить судьбу имущества и служит защите права собственности, гарантированного Конституцией Российской Федерации.

Так, распоряжение имуществом путем совершения завещания позволяет обеспечить защиту интересов наследодателя, в том числе исключить возможность лишения его права проживания в квартире.

С 01.01.2018 вступил в силу Регламент совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающий объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования, утвержденный приказом Минюста России от 30.08.2017 № 156, предусматривающий обязанность нотариуса по сбору необходимых документов и сведений, полученных из государственных реестров, федеральных информационных ресурсов, государственных регистров. Информация, полученная нотариусом со слов заявителя или иных лиц, участвовавших в совершении нотариального действия, фиксируется нотариусом в протоколе фиксирования информации, тем самым гарантируя дополнительную защиту прав и законных интересов граждан.

Также предусмотрена возможность проверки нотариально удостоверенных документов, включая их содержание, как самим нотариусом, так и органами, предоставляющими государственные и муниципальные услуги и исполняющими государственные и муниципальные функции, что является дополнительной гарантией прав граждан и исключает оборот поддельных документов.

Таким образом, в настоящее время нотариус обеспечивает квалифицированную юридическую помощь, надлежащее оформление и закрепление прав, правовую достоверность, юридическую чистоту сделок.

Заместитель директора Департамента
по вопросам правовой помощи
и взаимодействия с судебной системой



Д.В. Севрюк