



# СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В РЕЖИМЕ «ОДНОГО ОКНА»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

Конференция: «Нотариат в сфере недвижимости: законодательные новеллы и актуальные вопросы»

2019 год

Нотариус Санкт-Петербурга

АРЧУГОВА ТАТЬЯНА АНАТОЛЬЕВНА

# ЭВОЛЮЦИЯ ДОГОВОРА

---

## ДОГОВОР

Санкт-Петербург, двадцать девятого декабря двухтысячного года.

Мы, **Николаева Мария Александровна**, 01 января 1985 года рождения, имеющая паспорт 40 00 000000, выданный 1 ОМ Приморского района Санкт-Петербурга 01 декабря 2000 года, код подразделения 782-001, зарегистрирована в Санкт-Петербурге, ул. Ленина, дом 4, кв. 7, именуемая в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны, и

**Петрова Анна Александровна**, 01 февраля 1970 года рождения, имеющая паспорт серии XIII-АК № 611112, выданный 21 ОМ Санкт-Петербурга 01 сентября 1991 года, зарегистрирована в Санкт-Петербурге, Ленинский пр., дом 1, кв. 2, именуемая в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продал ПОКУПАТЕЛЮ принадлежащую ей на праве **частной** собственности однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: **Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 1, квартира 2**. Квартира расположена на **1-этаже 5-ти этажного** кирпичного дома, 1871 года постройки, общая площадь **46,00 кв.м**, жилая площадь **20,40 кв.м**. Паспорт на квартиру выдан 01 декабря 2000 года Проектно-инвентаризационным бюро Центрального района Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости Санкт-Петербурга, инв. № документа 4866.

2. Отчуждаемая квартира принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Договора купли-продажи, удостоверенного 01 июня 1999 года под реестровым № 955 нотариусом Санкт-Петербурга Арчуговой Т.А.

Государственная регистрация права **частной** собственности произведена ГУ «Городское Бюро регистрации прав на недвижимость» Администрации Санкт-Петербурга 02 июня 1999 года; Свидетельство о государственной регистрации права серии **ВА № 111111**, условный № **222222**, регистрационный № **333333.1**.

3. Правомочия собственника по праву **частной** собственности подтверждены Выпиской из Единого государственного реестра прав ГИЮ «Городское Бюро Регистрации прав на недвижимость» Санкт-Петербурга серии **78-НВ № 55555**, кадастровый (или условный) номер объекта **2222222**, выданной **27 декабря 2000 года** за № **4444444**.

4. ПОКУПАТЕЛЬ купил вышеуказанную квартиру в **частную** собственность.

5. Инвентаризационная оценка квартиры составляет **71606 (семьдесят одну тысячу шестьсот шесть) рублей 00 копеек**, согласно вышеуказанному Паспорту на квартиру.

6. Квартира продана за **71606 (семьдесят одну тысячу шестьсот шесть) рублей 00 копеек**. Деньги будут переданы ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ вне стен нотариальной конторы после государственной регистрации настоящего договора в установленном Законом порядке, что **не будет обременено правом залога**. Стороны подтверждают, что они не заблуждаются в отношении оценки отчуждаемой квартиры.
7. Отчуждаемая квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, в аренду не сдана.
8. Отчуждаемая квартира правами третьих лиц не обременена, согласно представленным на момент заключения договора документам, а ПРОДАВЕЦ гарантирует отсутствие обременений правами иных третьих лиц.
9. ПОКУПАТЕЛЬ осуществляет право владения, пользования, распоряжения квартирой в соответствии с законодательством Российской Федерации.
10. На момент заключения настоящего договора в квартире зарегистрирована **Николаева Дарья Александровна**, однако ее право проживания не является обременением приобретаемой ПОКУПАТЕЛЕМ квартиры, ибо надлежащее исполнение настоящего договора стороны связывают с подачей документов на регистрацию по новому месту жительства проживающей в квартире **не позднее 15 января 2001 года**.
11. ПОКУПАТЕЛЬ осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры с соблюдением существующих единых правил и норм на условиях, определенных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома.
12. Передача ПРОДАВЦОМ отчуждаемой квартиры и принятие ее ПОКУПАТЕЛЕМ будет осуществляться в срок **не позднее 15 января 2001 года**. СТОРОНАМ разъяснена необходимость выполнения требований **ст. 556 ГК РФ** по оформлению акта приема-передачи отчуждаемой квартиры. Риск случайной гибели или случайного повреждения отчуждаемой квартиры переходит на ПОКУПАТЕЛЯ с момента передачи ПРОДАВЦОМ отчуждаемой квартиры.
13. При подписании настоящего договора стороны подтверждают в присутствии нотариуса, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
14. Расходы по удостоверению настоящего договора оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.
15. Настоящий договор удостоверен в двух экземплярах, один из которых остается в делах у нотариуса Санкт-Петербурга Арчуговой Т.А., а второй выдается ПОКУПАТЕЛЮ.
16. Экземпляр договора, выданный ПОКУПАТЕЛЮ, должен быть представлен в ГУЮ «Городское Бюро Регистрации прав на недвижимость» Санкт-Петербурга для регистрации в установленном Законом порядке.
17. Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации.

29 декабря 2000 года настоящий договор удостоверен мной, **Арчуговой Татьяной Анатольевной**, нотариусом Санкт-Петербурга.

Договор прочитан сторонам вслух и подписан ими в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемой квартиры **Николаевой Марии Александровне** проверены.

Экземпляр договора, выданный ПОКУПАТЕЛЮ, должен быть представлен в ГВЮ «Городское Бюро Регистрации прав на недвижимость» Санкт-Петербурга для регистрации в установленном Законом порядке.

Проект договора представлен сторонами и составлен в соответствии с Законодательством РФ.

Зарегистрировано в реестре за № **555**

Взыскано по тарифу: 1077 рублей 43 копейки без составления проекта с тех. работой.

**НОТАРИУС**

# СОВРЕМЕННЫЙ НОТАРИАТ

---

- Нотариус занимает особое место в гражданском обороте.
- **Нотариат относится к системе правоохранительных органов.**
- **Статья 1 Основ законодательства РФ** о нотариате прямо предусматривает, что нотариус - это не предприниматель, оказывающий специфические услуги, а защитник прав и законных интересов субъектов гражданских правоотношений:

**Нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать в соответствии с Конституцией РФ, Конституциями республик в составе РФ, Основами законодательства о нотариате защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации.**

# Доказательная презумпция нотариально удостоверенного договора

п. 5 ст. 61 ГПК РФ введен в действие ФЗ № 457 от 29 декабря 2014 года, п. 5 ст. 69 АПК РФ введен в действие ФЗ № 391 от 29 декабря 2015 года:

---

- нотариальный акт является достоверным доказательством в силу закона вне зависимости от убеждений судьи, если не доказано обратное;
- оспорить достоверность сведений, подтвержденных нотариусом, можно только с помощью специальных процедур;
- факты, удостоверенные нотариусом, могут быть использованы как сторонами, так и третьими лицами;
- подлинность нотариального акта может быть оспорена только в рамках процедуры о подлоге;
- нотариальный акт автономен и не зависит от воли и заявлений принявшего его лица

# Нотариус, удостоверяя договор

(ст. 1, 16, 55 ОЗН):

- 
- ❖ запрашивает сведения из:
    - ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ, ЕДИНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО РЕЕСТРА СВЕДЕНИЙ О БАНКРОТСТВЕ, ОТ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ФИНАНСОВОМ МОНИТОРИНГУ,
    - о наличии/отсутствии судебных решений о признании участников договора недееспособным,
    - о наличии/отсутствии производства по делу о банкротстве в отношении участников договора;
    - о наличии сведений/отсутствии сведений о причастности участников договора к экстремистской деятельности или терроризму;
  - ❖ проверяет принадлежность отчуждаемого имущества продавцу, а также отсутствие ограничений прав, обременений имущества или иных обстоятельств, препятствующих совершению этих договоров (в 2018 году нотариусами запрошено 2 310 819 Выписок из ЕГРН);
  - ❖ проводит правовой анализ представленных документов, проектов документов, полученной информации, консультирование по вопросам применения норм законодательства;
  - ❖ разъясняет сторонам права и обязанности, а также предупреждает о правовых последствиях подписываемого договора, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред;
  - ❖ обеспечивает защиту прав и законных интересов всех сторон договора.

# СОВРЕМЕННАЯ СДЕЛКА В РЕЖИМЕ «ОДНОГО ОКНА»

позволяет проводить через 1-го нотариуса следующие действия:



# 1. СДЕЛКА

---

## ОСОБЕННОСТИ

**нотариального удостоверения сделок с недвижимым  
имуществом**

# ДОГОВОР

## купи-продажи недвижимого имущества

(ст. 154, 432, 550 ГК РФ):

---

- составляется в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами
- считается заключенным, если сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям (предмет договора, условия которые названы в законе как существенные или необходимые, условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение)
- регистрация перехода права собственности возможна по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки - присутствие всех участников договора при подаче документов не обязательна (ст. 15 Закона «О государственной регистрации недвижимости»)

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Российская Федерация, Санкт-Петербург.  
Пятого апреля две тысячи девятнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся:

**Иванов Иван Иванович**, 01 января 1991 рождения, место рождения: гор. Ленинград, пол мужской, паспорт 40 00 000000, выдан 78 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга 01 февраля 2002 года, код подразделения 782-078, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 5, квартира 8, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ»,

и

**Петров Петр Петрович**, 01 января 1981 рождения, место рождения: гор. Ленинград, пол мужской, паспорт 40 00 000001, выдан 78 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга 02 февраля 2005 года, код подразделения 782-078, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Санкт-Петербург, улица Дыбенко, дом 6, квартира 85, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», далее совместно именуемые «СТОРОНЫ»,

заключили настоящий договор (далее - ДОГОВОР) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

ПРОДАВЕЦ обязуется передать ПОКУПАТЕЛЮ в собственность, а ПОКУПАТЕЛЬ обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями ДОГОВОРА следующее недвижимое имущество (далее по тексту - ОБЪЕКТ):

<b>наименование:</b>	<b>жилое помещение</b>
назначение:	жилое помещение
вид жилого помещения:	Квартира
<b>адрес:</b>	<b>Санкт-Петербург, улица Гражданская, дом 2-4, литера А, квартира 25</b>
кадастровый номер:	78:00:0000000:000
общая площадь:	68,6 кв.м.

ПОКУПАТЕЛЬ до заключения ДОГОВОРА ознакомился с качественным состоянием ОБЪЕКТА, претензий не имеет, так как ОБЪЕКТ не имеет видимых технических (строительных) недостатков, пригоден для жилья и эксплуатации по прямому назначению.

**1.2.** ОБЪЕКТ принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании *Договора купли-продажи*, удостоверенного нотариусом Санкт-Петербурга Ивановым И.И. 11 июня 1994 года, зарегистрированного в реестре за № 111.

Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним *12 июля 1994 года*, регистрационный номер *12-15-2/4-9*, что подтверждается повторным Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 05 декабря 2008 года на бланке 78-АГ 00000.

## **2. ОГРАНИЧЕНИЯ, ОБРЕМЕНЕНИЯ**

**2.1.** ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ что:

- на момент заключения ДОГОВОРА ОБЪЕКТ никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, не указанными в ДОГОВОРЕ, не обременен, брачный договор в отношении него не составлялся, лиц, сохраняющих право пользования ОБЪЕКТОМ в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется;
- ПРОДАВЕЦ не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение ближайшего месяца, что ему ничего неизвестно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротстве как физического лица, и он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом;
- задолженностей по налогам и коммунальным платежам за ОБЪЕКТ не имеется. В случае обнаружения в дальнейшем каких-либо задолженностей по коммунальным платежам либо налогам ПРОДАВЕЦ обязуется оплатить их за свой счет.

**2.2.** ПРОДАВЕЦ гарантирует, что в отчуждаемом ОБЪЕКТЕ на момент заключения ДОГОВОРА никто не зарегистрирован по месту жительства, по месту пребывания и не проживает, что подтверждается Справкой о регистрации (Форма 9), выданной ГКУ «ЖА Адмиралтейского района» отделом вселения и регистрационного учета Санкт-Петербурга от 05 апреля 2018 года.

## **3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

**3.1.** По соглашению СТОРОН цена ОБЪЕКТА определена в размере *10000000 (десять миллионов) рублей 00 коп.*

СТОРОНАМ Нотариусом разъяснено, что:

- соглашение о цене является существенным условием ДОГОВОРА, и в случае сокрытия СТОРОНАМИ подлинной цены и истинных намерений, СТОРОНЫ самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

**3.2.** СТОРОНЫ пришли к соглашению о том, что в соответствии со статьей 488 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента передачи ОБЪЕКТА ПОКУПАТЕЛЮ и до его полной оплаты, ОБЪЕКТ не признается находящимся в залоге у ПРОДАВЦА.

### **3.3. СТОРОНЫ определяют следующий порядок взаиморасчетов:**

**3.3.1.** ПОКУПАТЕЛЬ обязуется оплатить цену ОБЪЕКТА, указанную в п. 3.1. ДОГОВОРА, с использованием публичного депозитного счета Нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Арчуговой Татьяны Анатольевны (далее депозитный счет), в следующем порядке:

**3.3.2.** ПОКУПАТЕЛЬ вносит на депозитный счет в течение **3 (трех) банковских дней** со дня подписания ДОГОВОРА денежную сумму, указанную в п. 3.1. ДОГОВОРА.

**3.3.3.** По соглашению СТОРОН Нотариус предоставляет документы на государственную регистрацию перехода права собственности на ОБЪЕКТ в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии в установленном законом порядке после поступления денежных средств в полном объеме на депозитный счет в соответствии с условиями п.3.3.1, п.3.3.2 ДОГОВОРА.

**3.3.4.** Денежные средства, внесенные на депозитный счет в соответствии с условиями п. 3.3.1 ДОГОВОРА, подлежат выдаче с депозитного счета наличными Нотариусом ПРОДАВЦУ в течение **3 (трех) банковских дней** после получения Нотариусом документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности на ОБЪЕКТ на имя ПОКУПАТЕЛЯ, из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, предоставления Нотариусу подписанного СТОРОНАМИ Передаточного акта ОБЪЕКТА.

**3.5.** Денежные средства, внесенные в депозит нотариуса в соответствии с условиями 3.3.1, 3.3.2 ДОГОВОРА, подлежат перечислению Нотариусом ПОКУПАТЕЛЮ по заявлению ПОКУПАТЕЛЯ до перечисления денежных средств в соответствии с условиями пункта 3.3.4 ДОГОВОРА, в случае:

- получения из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии отказа в государственной регистрации права собственности на ОБЪЕКТ на имя ПОКУПАТЕЛЯ,
- либо расторжения ДОГОВОРА СТОРОНАМИ путем подписания соглашения о расторжении ДОГОВОРА и его нотариального удостоверения, в течение **3 (трех) банковских дней** с момента получения Нотариусом отказа в государственной регистрации перехода права или надлежащего документа о расторжении СТОРОНАМИ ДОГОВОРА.

### **4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА.**

**4.1.** ПРОДАВЕЦ обязан фактически передать ОБЪЕКТ и относящиеся к нему документы и ключи ПОКУПАТЕЛЮ в течение **2 (двух) рабочих дней** после государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ на имя ПОКУПАТЕЛЯ.

Передача ОБЪЕКТА осуществляется по передаточному акту в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**4.2.** Риск случайной гибели или случайного повреждения ОБЪЕКТА переходит на ПОКУПАТЕЛЯ с момента передачи ОБЪЕКТА.

**4.3.** Все споры, которые могут возникнуть между СТОРОНАМИ по поводу недостатков ОБЪЕКТА, разрешаются ими по правилам статей 475 и 480 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **5. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ.**

**5.1.** Право собственности на ОБЪЕКТ переходит к ПОКУПАТЕЛЮ после государственной регистрации перехода права собственности в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

**5.2.** Регистрация перехода права собственности осуществляется после заключения ДОГОВОРА в соответствии с условиями п. 3.3.3 ДОГОВОРА.

**5.3.** Одновременно к ПОКУПАТЕЛЮ переходит в собственность право в общей долевой собственности общих помещений дома, несущих конструкций дома, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования за пределами или внутри ОБЪЕКТА, обслуживающее более одной Квартиры. Указанная доля в праве общей собственности на общее имущество жилого дома не может быть отчуждена собственником ОБЪЕКТА отдельно от права собственности на ОБЪЕКТ.

**5.4.** ПОКУПАТЕЛЮ разъяснены правила эксплуатации жилого фонда и обязанности собственника по несению расходов, связанных с эксплуатацией ОБЪЕКТА и техническим обслуживанием, и ремонтом, в том числе капитальным, дома, в котором находится ОБЪЕКТ.

## **6. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ.**

**6.1.** При подписании ДОГОВОРА СТОРОНЫ подтверждают, что:

- СТОРОНЫ осуществляют и приобретают свои гражданские права своей волей, в своем интересе, свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе ДОГОВОРА и в определении любых, не противоречащих законодательству Российской Федерации условий ДОГОВОРА; не лишены и не ограничены в дееспособности; осознают суть подписываемого ДОГОВОРА и обстоятельства его заключения; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого ДОГОВОРА и обстоятельств его заключения; у СТОРОН отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях;

- на дату заключения ДОГОВОРА СТОРОН не отвечают признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества, как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», что в отношении них в суде не ведется производство по признанию банкротом, а также, что заключение ДОГОВОРА не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов СТОРОН или иных третьих лиц.

**6.2.** В соответствии со ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации согласие супруги ПРОДАВЦА на отчуждение ОБЪЕКТА имеется и удостоверено 02 апреля 2018 года Ивановым И.И., нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, под реестровым № 50/000-н/50-2018-0-000, на бланке 50 АБ 000000.

**6.3.** ПОКУПАТЕЛЬ приобретает ОБЪЕКТ в частную собственность в соответствии с *Брачным договором*, удостоверенным 01 декабря 2017 года нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Арчуговой Татьяной Анатольевной под реестровым № 1234 на бланке 78 АБ 000000.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

**7.1.** ДОГОВОР действует до фактического исполнения обеими СТОРОНАМИ своих обязательств по ДОГОВОРУ.

**7.2.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения СТОРОНАМИ условий ДОГОВОРА, все споры и разногласия между СТОРОНАМИ решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.3.** При заключении ДОГОВОРА СТОРОНЫ руководствуются статьей 17 Жилищного Кодекса Российской Федерации и статьями 209, 246, 250, 288-293, 458-461, 475, 478, 480, 483, 549-558 Гражданского Кодекса Российской Федерации, содержание которых СТОРОНАМ нотариусом разъяснено.

**7.4.** СТОРОНАМИ подтверждается, что на момент нотариального удостоверения ДОГОВОРА нотариусом установлены:

- отсутствие производства по делу о банкротстве в отношении СТОРОН ДОГОВОРА на основании информации, содержащейся в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, размещенном в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
- информация об условиях сделки, юридически значимых сообщениях, заявлениях, заверениях об обстоятельствах СТОРОН, о соответствии условий проекта сделки действительным намерениям СТОРОН, о понимании СТОРОНАМИ разъяснений нотариуса о правовых последствиях заключаемого ДОГОВОРА.

**7.5.** Расходы по удостоверению и оформлению ДОГОВОРА оплачиваются ПОКУПАТЕЛЕМ.

**7.6.** Расходы, связанные с переходом права собственности на ОБЪЕКТ от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ, оплачиваются ПРОДАВЦОМ.

**7.7.** ДОГОВОР составлен в **3 (трёх) экземплярах**, один из которых хранится в делах нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Арчуговой Татьяны Анатольевны, а остальные выдаются СТОРОНАМ.

**7.7.** ДОГОВОР прочитан нотариусом СТОРОНАМ вслух, а также прочитан СТОРОНАМИ лично, СТОРОНАМИ одобрен, соответствует их волеизъявлению и содержит весь объем соглашений между СТОРОНАМИ в отношении предмета ДОГОВОРА, отменяет и делает недействительным все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны СТОРОНАМИ, будь то в устной или письменной форме, до заключения ДОГОВОРА.

ПОДПИСИ СТОРОН:

---

---

Российская Федерация, Санкт-Петербург  
Пятого апреля две тысячи девятнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, **Арчуговой Татьяной Анатольевной**, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре за № 78/00-н/78-2018-0-0000

Уплачено по тарифу: 25 000 руб. 00 коп.

Взыскано за оказание услуг правового и технического характера: 8 800 руб.

*Т.А. Арчугова*

## 2. РЕГИСТРАЦИЯ

---

перехода права собственности нотариусом

# ПРЕИМУЩЕСТВА

## ПОДАЧИ ДОКУМЕНТОВ НА ЭЛЕКТРОННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ НОТАРИУСОМ

---

- с 01 февраля 2019 года нотариус обязан предоставить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые в нему документы незамедлительно или в сроки, установленные сторонами в договоре (ФЗ № 338 от 03 августа 2018 года)
- нотариальный тариф за предоставление документов на регистрацию не взывается (стороны несут расходы только по оплате государственной пошлины)
- сокращенный срок регистрации перехода права собственности – 1 рабочий день (день подачи и день выдачи документов не учитываются)
- экономия времени – не нужно стоять в очереди в МФЦ

# ДОКУМЕНТЫ,

## выдаваемые нотариусом после регистрации перехода права собственности

---

После проведенной электронной регистрации права собственности покупатель получает следующий пакет документов:

- **Нотариально удостоверенный договор купли-продажи недвижимости**
- **Штамп Росреестра о произведенной регистрации**
- **Выписка из ЕГРН**

**!!!! Только нотариус может удостоверить равнозначность изготовленного документа на бумажном носителе поступившему с регистрации электронному документу.**

**Изготовленный нотариусом документ на бумажном носителе имеет ту же юридическую силу, что и электронный документ, равнозначность которому удостоверена нотариусом (ст. 103.9 ОЗН введена в действие ФЗ от 29.12.2015 N 391-ФЗ).**

С 15 июля 2016 года Росреестр не выдает  
Свидетельство о государственной регистрации права  
собственности

---

Таким образом, законодатель еще раз подчеркнул роль  
правоустанавливающих документов:

**в современном гражданском обороте только нотариальная форма  
договора максимально гарантирует защиту прав собственника**

(в то время как свидетельство о праве собственности никогда не было  
правоустанавливающим документом, лишь подтверждало факт внесения  
регистрационной записи в Единый реестр прав на недвижимое  
имущество)

# 3. РАСЧЕТЫ

---

особенности проведения расчетов через ПУБЛИЧНЫЙ  
ДЕПОЗИТНЫЙ СЧЕТ нотариуса

# Публичный депозитный счет нотариуса

(§ 4 Главы 45 ГК РФ введен в действие ФЗ от 26.07.2017 N 212-ФЗ)

- **открывается в крупных банках, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей**
- **на денежные средства, внесенные на публичный депозитный счет нотариуса, банком начисляются проценты**
- **банк не вправе контролировать соответствие операций владельца публичного депозитного счета установленным законом правилам о депонировании**
- **арест, приостановление операций и списание денежных средств, находящихся на публичном депозитном счете, по обязательствам нотариуса перед его кредиторами и по обязательствам бенефициара или депонента не допускаются**

# ПРЕИМУЩЕСТВА

## проведения расчетов через депонирование денежных средств нотариусом

(ст. 88.1 ОЗН вступила в действие с 01.06.2018г.)

---

- при расчетах через депонирование денежных средств нотариусом по сделке, удостоверенной у одного нотариуса, взимается фиксированный тариф, который не зависит от суммы расчетов (в соответствии со ст. 22.1 Основ законодательства о нотариате - 1500 руб. + УПТХ)
- вносить на публичный депозитный счет и получать с публичного депозитного счета нотариуса денежные средства возможно как наличными, так и в безналичной форме, банковские комиссии не предусмотрены
- стороны самостоятельно определяют условия расчетов
- нотариус выступает гарантом предотвращения мошенничества при расчетах
- законом предусмотрена защита денежных средств от банкротства банка, в котором открыт публичный депозитный счет нотариуса, поскольку денежные средства не входят в конкурсную массу банка и подлежат возврату в полном объеме
- нотариус не вправе разглашать третьим лицам факт проведения расчетов и уплаченную сумму, так как это является тайной совершения нотариального действия
- начисление и выплата процентов за пользование денежными средствами, хранящимися на публичном депозитном счете нотариуса

# СТАТИСТИКА

\*на основании данных, предоставленных нотариальными палатами субъектов РФ

## нотариально удостоверенные сделки (кол-во действий)

2015 ГОД	126 890
2016 ГОД	662 320
2017 ГОД	1 069 241
2018 ГОД	1 180 470

## принятие нотариусами денежных сумм на депонирование по удостоверенным сделкам(кол- во действий)

2016	1540
2017	2830 (рост + 54%)
2018	4030 (рост + 30%)

## передача нотариусами документов на гос. регистрации прав в эл. виде (в соотношении с общим количеством поданных заявлений на государственную регистрацию)

2015	3%
2016	37%
2017	68%
2018	86%

# Спасибо за внимание!

---

С уважением,  
нотариус нотариального округа Санкт-Петербург  
**Арчугова Татьяна Анатольевна**