



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Долгоруковская ул., д.15, стр.4-5. Москва, 127006.
Тел.: +7 (495) 981-43-86. Факс: +7 (495) 981-43-67.
E-mail: fnp@notariat.ru
www.notariat.ru

Президенту
Нотариальной палаты
Республики Татарстан

О.И. Гришиной

«07» 07 2016 № 2436/06-08

на № _____ от _____

о нотариальном удостоверении
договора купли-продажи
недвижимого имущества,
приобретаемого за счет
кредитных средств

Уважаемая Ольга Ильинична!

В связи с Вашим обращением по вопросу о возможности удостоверения нотариусом сделки купли-продажи недвижимого имущества, приобретаемого за счет кредитных средств с обременением залогом, в случае, когда стороны сделки купли-продажи оценили указанное имущество значительно ниже суммы, предоставленной на его приобретение по кредитному договору, Федеральная нотариальная палата сообщает следующее.

В силу пункта 1 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариус согласно статье 54 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

Пунктом 1 статьи 432 Кодекса предусмотрено, что договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях

форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

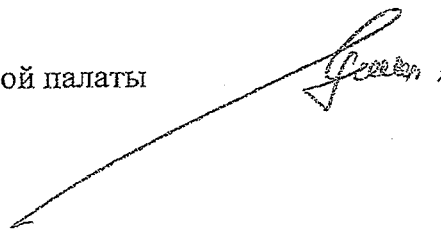
Условие о цене является существенным условием договора купли-продажи недвижимости. При этом условие о цене недвижимости в договоре должно быть согласовано сторонами в письменной форме, при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным (абзац второй пункта 1 статьи 555 Кодекса).

Представляется, что при удостоверении сделки купли-продажи недвижимого имущества, нотариус должен проверить соблюдение сторонами условия о согласовании цены имущества в письменной форме.

Относительно указания в договоре цены имущества значительно ниже суммы, предоставленной на его приобретение по кредитному договору, следует иметь в виду, что пунктом 2 статьи 814 Кодекса (с учетом пункта 2 статьи 819 Кодекса) предусмотрено право банка (кредитной организации), предоставившего заемщику денежные средства, потребовать от заемщика досрочного возврата суммы кредита и уплаты причитающихся процентов в случае невыполнения заемщиком условия кредитного договора о целевом использовании суммы займа.

*С уважением и благодарностью,
Ю.В. Иутин*

Вице-президент
Федеральной нотариальной палаты



Ю.В. Иутин