

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО  
от 4 декабря 2025 г. N 14-10365/25**

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, учитывая, что в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, Росреестр не уполномочен разъяснять и толковать законодательство Российской Федерации, включая вопросы, касающиеся порядка заключения гражданско-правовых сделок, в том числе договоров купли-продажи объектов недвижимости, сообщает.

Пунктом 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) установлено, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 421 ГК граждане и юридические лица свободны в заключении договора; условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

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 (пункт 1 статьи 432 ГК).

Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма (пункт 1 статьи 434 ГК).

Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами (пункт 1 статьи 160 ГК).

Согласно ГК:

в случаях, предусмотренных федеральным законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена (пункт 3 статьи 8.1, пункт 2 статьи 163);

если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (пункт 3 статьи 163).

Сделки подлежат нотариальному удостоверению в случаях, установленных законом. ГК для

договоров купли-продажи не предусмотрена обязательность их нотариального удостоверения (независимо от родственных отношений между сторонами договора), при этом требования о нотариальном удостоверении сделок могут быть установлены в случаях, указанных, например, в части 1.1 статьи 42, части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Также отмечаем, что действующим законодательством установлен запрет на совершение сделок законными представителями несовершеннолетних с близкими родственниками несовершеннолетних, за исключением сделок, влекущих передачу имущества несовершеннолетним в качестве дара или в безвозмездное пользование, независимо от того, происходит отчуждение имущества несовершеннолетних или нет (см. пункт 3 статьи 37 ГК).

Обращаем внимание на то, что:

в рамках рассмотрения обращений граждан Росреестр не проводит правовую экспертизу документов, так как правовая экспертиза - это одна из административных процедур, осуществляемых Росреестром и его территориальными органами при исполнении государственной функции по осуществлению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также не дает заключение о возможности/невозможности осуществления регистрационных действий в конкретном случае на основании конкретных документов;

решение о государственной регистрации прав, приостановлении государственной регистрации прав, отказе в государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Заместитель начальника  
Управления методического обеспечения  
и анализа в сфере регистрации  
прав и кадастрового учета  
И.В.ДОМРАЧЕВА