****

НОТАРИАЛЬНО УДОСТОВЕРЕННЫЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ
*разъясняют специалисты Управления Росреестра по Оренбургской области*

Обязательное участие нотариуса в удостоверении сделок с жильем. Зачем это нужно?

Законодательством установлено обязательное присутствие (участие) нотариуса в наиболее проблемных сегментах правоотношений на рынке недвижимости, где существует риск не учесть интересы того или иного собственника, нарушить его законные права или права третьих лиц, чем нередко пользуются мошенники.

С целью обеспечения большей защищенности совершения сделок с недвижимостью, возможность удостоверения сделки у нотариуса была предусмотрена законом еще в 2014 году.

С 1 января текущего года в силу вступил новый [Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»](http://www.pravosoznanie.org/33064) (с изменениями, внесенными в него Федеральным законом от 02 июня 2016 года № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), который содержит нормы об участии нотариусов в удостоверении сделок с жильем.

В каких случаях нотариальное удостоверение сделок с [недвижимостью](http://www.pravosoznanie.org/32817) является обязательным?

Обязательное нотариальное удостоверение сделок с [недвижимостью](http://www.pravosoznanie.org/32817) предусмотрено в нескольких случаях.

1. *Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности* на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении своих долей всеми участниками долевой собственности по одной сделке.

2. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях *опеки*. А также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего *несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.*

3. Еще одним случаем, затрагивающим возникновение права на недвижимое имущество и требующим нотариального удостоверения, является *соглашение о разделе общего имущества*, нажитого супругами в период брака. Это правило закреплено в статье 38 Семейного кодекса РФ, где прямо указано: «Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено».

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 163 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также *предусмотренных соглашением сторон*, даже если по закону для сделок данного вида нотариального удостоверения не требуется.

Важно! *Если* нотариальное удостоверение сделки является по закону *обязательным*, то *несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.*

Что нужно знать о государственной регистрации нотариально удостоверенных сделок?

Права на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа подлежат государственной регистрации в соответствии с [Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»](http://www.pravosoznanie.org/33064).

Заявления о государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, могут быть представлены в Росреестр как нотариусом, так и его уполномоченным работником, либо по заявлению любой из сторон сделки.

Для государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенных документов установлен *сокращенный срок* ее проведения.

При непосредственном обращении в орган регистрации прав с нотариально удостоверенными документами государственная регистрация осуществляется в течение 3-х рабочих дней.

А если документы в Росреестр будут переданы нотариусом в электронной форме, то в течение 1 рабочего дня.

В Росреестре проводится правовая экспертиза представленных документов на предмет наличия или отсутствия в них предусмотренных законодательством оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав.

Отметим, что Росреестр *не несет ответственность за убытки*, причиненные в результате государственной регистрации прав, если:

- на государственную регистрацию были представлены документы, признанные судом недействительными: свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов;

- государственная регистрация была проведена на основании нотариально удостоверенной сделки, признанной судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

Материал подготовлен
пресс-службой Управления
Росреестра по Оренбургской области

