****

**При каких сделках с недвижимостью**

**без нотариуса не обойтись?**

[Нотариальное удостоверение](https://notariat.ru/sovet/api/dictionary/terms/105/) 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](https://notariat.ru/sovet/api/dictionary/terms/63/), в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о нотариате.

В ст. 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ), сказано, что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Так, законодательством Российской Федерации обязательная нотариальная форма предусмотрена в отношении следующих видов сделок:

1. [Договор](https://notariat.ru/sovet/api/dictionary/terms/21/) ренты (ст. 584 ГК РФ).

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

1. Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению (ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») (далее – ФЗ о регистрации)

3) Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (ст. 54. ФЗ о регистрации).

4) Семейным законодательством установлено обязательное удостоверение соглашений о разделе общего имущества, нажитого в браке (п. 2 ст. 38 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ), а также брачных договоров (п. 2 ст. 41 СК РФ)

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с законом или соглашением сторон является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность. Помимо прямого указания в законе, условие об обязательном нотариальном удостоверении сделки может быть предусмотрено соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась. В таких случаях контрагенты зачастую добровольно выбирают нотариальную форму сделки, опасаясь последующего оспаривания факта совершения сделки или возникновения споров о ее содержании и предвидя, что риски подобного рода выше, чем размер нотариального тарифа и временные затраты, связанные с обращением к нотариусу.

Согласно ст. 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате при удостоверении договоров об отчуждении или залоге имущества, права на которое подлежат государственной регистрации нотариус проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему, за исключением случаев, если в соответствии с договором на момент его совершения данное имущество еще не принадлежит этому лицу, а также отсутствие ограничений прав, обременений имущества или иных обстоятельств, препятствующих совершению этих договоров.

Запись в государственный реестр о сделке, совершенной в нотариальной форме, может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. (ст. 8.1. ГК РФ).

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай