

**Какие сделки с недвижимостью подлежат обязательному нотариальному удостоверению? В чем их преимущества?**

Покупка недвижимости - это всегда крупная сделка, поэтому и покупатель, и продавец задумываются о том, как правильно и без лишних рисков правильно оформить ее.

Купля-продажа недвижимости осуществляется путем подписания участниками сделки письменного договора и последующей регистрации перехода права собственности в Росреестре. Однако не всегда достаточно одного договора, в установленных законом случаях необходимо обязательно обратиться к нотариусу и удостоверить сделку.

Нотариальное удостоверение сделки осуществляется нотариусом и означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение.

Какие сделки с недвижимостью подлежат обязательному удостоверению? В чём их преимущества?

Сделку нужно удостоверить у нотариуса, если это предусмотрено законом или соглашением сторон. Обязательному в силу закона нотариальному удостоверению подлежат:

* сделки, связанные с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину;
* сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением некоторых случаев (участие в сделке всех совладельцев);
* брачные договоры и соглашения о разделе совместно нажитого имущества;
* доверенности на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами;
* доверенности, выдаваемые физическими лицами в порядке передоверия;
* договоры ренты;
* иные сделки, в отношении которых законом предусмотрена соответствующая форма.  
   Кроме того, соглашения об изменении или о расторжении договора, который совершен в нотариальной форме, уступка требования, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме, также должны быть нотариально удостоверены.

Стоит отметить, что нотариально удостоверенный договор имеет свои преимущества и дает участникам больше правовой защиты.

«Процесс нотариального удостоверения сделок включает в себя установление личности лиц, обратившихся за нотариальным действием; проверку дееспособности граждан (участников сделок) и правоспособности юридических лиц, а также их полномочий на совершение нотариального действия; наличие арестов и ограничений в отношении недвижимого имущества; запрещений на совершение сделок и регистрационных действий; проверка наличия брачных договоров, действительности паспортов граждан, факта регистрации, расторжения брака сторон по состоянию на дату совершения сделки; проверка лиц на банкротство, так как в случае принятия Арбитражным судом заявлений о признании лиц (физических, юридических) банкротом, а также признания их банкротом, данные лица ограничены законом в совершении сделок; проверка наличия исполнительного производства по долгам лиц, так как судебные приставы вправе при наличии исполнительного производства оспорить сделку по распоряжению недвижимостью; анализ документов и установленных в ходе проверочных действий обстоятельств и разъяснение сторонам смысла и значения сделки; подписание сделки сторонами и проставление нотариусом удостоверительной надписи, также носящей доказательственный характер», - комментирует Малышева Галина Владимировна, президент НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ РЕСПУБЛИКИ КОМИ.

Если для сделки обязательна нотариальная форма (в силу закона или если стороны так решили), ее несоблюдение повлечет ничтожность сделки.

Важный момент - кто-то из участников сделки теряет свой экземпляр подписанного договора, он всегда сможет в последующем получить у нотариуса дубликат. Он будет иметь такую же юридическую силу, как и подлинник договора.

Стоить отметить, что нотариус, с согласия заявителя, может подать документы на государственную регистрацию посредством электронного взаимодействия с Росреестром сразу после оформления сделки. Дополнительных платежей за направление документов в Росреестр нотариус не взимает. Сокращенные сроки государственной регистрации нотариальных договоров - дополнительное преимущество нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

«Права на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом №218 «О государственной регистрации недвижимости». Проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Достоверность нотариально удостоверенного документа проверяется государственным регистратором прав через единую информационную систему нотариата», - подчеркивает заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Коми Наталья Мирон.

Сделки, для которых не законом, не соглашением сторон не предусмотрена обязательная нотариальная форма, могут обойтись без заверения.