**Обязательное удостоверение у нотариуса сделок с недвижимостью**

Под сделками в гражданском законодательстве понимается действия граждан и юридических лиц, которые направлены на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки могут совершаться лицами устно или же в письменной форме, простой или нотариальной.

Согласно пункту 1 статьи 163 Гражданского Кодекса Российской Федерации ( далее – ГК РФ) нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение. Такая проверка законности осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

Законодатель предоставил возможность органу регистрации прав провести правовую экспертизу представленных документов на предмет наличия или отсутствия установленных законом оснований для приостановления государственной регистрации или отказа в ее проведении. Достоверность нотариально удостоверенного документа проверяется государственным регистратором прав через единую информационную систему нотариата, за исключением случая представления на государственную регистрацию прав указанных документов нотариусом, удостоверившим такие документы.

Нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, которая влечет возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, а только в случаях, определенных законом. Также обязательное удостоверение сделки у нотариуса может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение не требовалось.

В соответствие с действующим законодательством обязательного нотариального удостоверения требуют следующие виды сделок с недвижимостью:

1. сделки по отчуждению (продаже, дарению и т.д.) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;

2. сделки, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

3. договоры уступки прав требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке, а также соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.

4. нотариальному удостоверению также подлежат доверенности:

- на совершение сделок, требующих нотариального удостоверения;

- на представление заявления на государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав и необходимых документов;

- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

5. сделка также требует нотариального удостоверения, если заявление и документы на регистрацию сделки, права или ограничения (обременения) права на ее основании представляются в Росреестр посредством почтового отправления. При этом должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке подлинность подписи заявителя на заявлении, в нотариальном порядке должна быть удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя как на представление документов на государственный кадастровый учет и регистрацию прав, так и подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку.

Следует отметить, что согласно пункту 3 ст. 163 ГК РФ если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Ничтожная сделка недействительна по основаниям, установленным законом, независимо от признания ее таковой судом, такая сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения. То есть, при совершении сделки в иной форме, нежели установленной законом, документ, выражающий содержание сделки, не приобретет какой-либо юридической силы.

Материал подготовлен пресс-службой Управления Росреестра

по Республике Карелия