Вопрос-ответ

**Какие сделки с недвижимостью нужно удостоверять у нотариуса?**

*Вопрос задает жительница г. Змеиногорск Ирина Петровна К.*: «*У меня в собственности ½ доля квартиры, в которой живу, собираюсь продать свою долю. Нужно обращаться к нотариусу для оформления такой продажи?*»

**На вопрос отвечает начальник Межмуниципального Змеиногорского отдела Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Викторовна Романова.**

Сразу отвечу, в вашем случае нотариальное удостоверение сделки требуется, иначе она будет ничтожной (п. 3 ст. 163 ГК РФ). Но рассмотрим вопрос подробнее:

Под нотариальным удостоверением сделки понимается проверка нотариусом или иным уполномоченным лицом законности сделки, включая наличие прав у сторон на ее подписание (п. 1 ст. 163 ГК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 8.1 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

**Обязательному нотариальному удостоверению подлежат нижеследующие сделки:**

* доверенности на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ);
* доверенности, выдаваемые физическими лицами в порядке передоверия (п. 3 ст. 187 ГК РФ);
* завещания (п. 1 ст. 1124 ГК РФ);
* сделки, заключаемые лицом (лицами), которое вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может расписаться самостоятельно, из-за чего подписантом выступает иное лицо (п. 3 ст. 160 ГК РФ);
* договоры ренты (ст. 584 ГК РФ);
* сделки, направленные на отчуждение доли или части доли в уставном капитале ООО, кроме случаев перехода доли или части доли к обществу, предусмотренных п. 18 ст. 21 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (далее - Закон об ООО) и п. п. 4 - 6 ст. 23 Закона об ООО, и случаев распределения доли между участниками общества и продажи доли всем или некоторым участникам общества либо третьим лицам в соответствии со ст. 24 Закона об ООО (п. 11 ст. 21 Закона об ООО);
* **сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (ч. 1.1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации недвижимости));**
* сделки, связанные с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину (ч. 2 ст. 54 Закона о регистрации недвижимости);
* брачные договоры (п. 2 ст. 41 Семейного кодекса РФ);
* договоры поручительства, заключаемые застройщиками в целях обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства (п. 52 ст. 25 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации");
* договоры условного депонирования (эскроу), за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг (абз. 3 п. 1 ст. 926.1 ГК РФ);
* иные сделки, в отношении которых законом предусмотрена соответствующая форма;
* сделки, стороны которых договорились об их нотариальном удостоверении, хотя данная форма не требуется в силу закона.

**Обратите внимание**!

* *В случае отказа одной из сторон от удостоверения сделки* вторая сторона, если она полностью или частичного ее исполнила, вправе обратиться в суд с требованием признать сделку действительной (п. 1 ст. 165 ГК РФ).
* *Сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения сделки*, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки (п. 3 ст. 165 ГК РФ).

**Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.