## Нотариальное удостоверение сделки с недвижимостью: когда обязательно обращаться к нотариусу?

Нотариальное удостоверение сделки по нормам российского гражданского права представляет собой комплекс юридических действий, которые совершает нотариус или другое уполномоченное на это должностное лицо, завершающийся проставлением удостоверительной надписи на документе, выражающем сделки.

Нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц, поэтому нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе, проверку наличия у сторон права на ее совершение (ст.163 Гражданского кодекса РФ). Таким образом, нотариальная форма договора является гарантией его действительности.

По сути, любая сделка может быть удостоверена нотариусом, если стороны пришли к такому решению.

Однако существует ряд сделок, для которых нотариальная форма сделки прямо предусмотрена законом, т.е. обязательна (ст. 8.1 ГК РФ).

К сделкам с недвижимостью, подлежащим обязательному нотариальному удостоверению, законом отнесены следующие:

* сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке (договор дарения доли, договор купли-продажи доли и т.д., кроме сделок по отчуждению земельных долей);
* договоры ипотеки (залога) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
* сделки по распоряжению имуществом несовершеннолетних, недееспособных, ограниченно дееспособных граждан;
* брачные договоры;
* соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака;
* договора ренты и его вида - пожизненного содержания с иждивением;
* договоры поручительства, заключаемые застройщиками в целях обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства;
* сделки, подача документов на государственную регистрацию по которым планируется в виде почтового отправления.

При обращении сторон сделки за ее нотариальным удостоверением, нотариус устанавливает личность обратившихся лиц на основании паспорта или других документов; убеждается в их дееспособности или правоспособности; проверяет семейное положение (в целях получения согласий супругов на совершение сделки), а также осуществляет множество других обязательных нотариальных действий (проверяет наличие/отсутствие сведений о банкротстве каждой из сторон; принадлежность отчуждаемого или закладываемого имущества обратившемуся лицу; наличие/отсутствие ограничений прав или обременений объекта недвижимости; наличие/отсутствие прав третьих лиц на отчуждаемую недвижимость; иные факты и сведения, которые могут привести к признанию сделки недействительной или ничтожной). После подписания сделки сторонами нотариусом проставляет удостоверительную надпись и контролирует расчеты сторон по сделке (в настоящее время вы имеете возможность рассчитаться через депозит нотариуса).

При регистрации права на недвижимость на основании нотариальной сделки проверка законности нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Достоверность такого документа устанавливается регистратором через единую информационную систему нотариата.

Срок государственной регистрации прав по нотариальным документам сокращен и составляет:

* 3 рабочих дня с даты приема Росреестром заявления и документов, представленных в форме документов на бумажном носителе;
* 5 рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления и документов, представленных в форме документов на бумажном носителе;
* 1 рабочий день, следующий за днем поступления заявления и документов, представленных в электронной форме.

С 1 февраля 2019 года нотариусы обязаны передавать документы в Росреестр для регистрации нотариально удостоверенных сделок с недвижимостью самостоятельно и без взимания отдельной платы (Федеральный закон от 03.08.2018 № 338-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").