

## **Когда требуется обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью**

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, то есть наличия у каждой из сторон права на ее совершение, что осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие. Именно нотариус должен проверить, соблюдены ли при совершении сделки интересы всех заинтересованных сторон – проинформированы ли они о проведении сделки и согласны ли на нее. Также нотариус должен установить личность участников сделки, проверить их дееспособность и правоспособность, удостовериться в получении продавцом денег. Нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, которая влечет возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, а только в случаях, определенных законом. Кроме того, обязательное удостоверение сделки может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение не требовалось.

Сейчас в соответствии с законодательством обязательного нотариального удостоверения требуют несколько видов 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. Например, совершается сделка по купле-продаже квартиры, которая находится в долевой собственности. В этом случае договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

2. Законодательство предусматривает обязательное нотариальное удостоверение сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом при опеке или если речь идет о доверительном управлении.

3. В случае отчуждения недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему или взрослому гражданину, но признанному ограниченно дееспособным, также требуется нотариальное удостоверение сделки.

4. Если заявление и документы на регистрацию сделки или на регистрацию права, ограничения или обременения права на ее основании представляются почтовым отправлением, то такая сделка требует нотариального удостоверения.

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

Нотариальному удостоверению подлежат доверенности:

- на представление заявления на государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав и необходимых документов;
- на совершение сделок, требующих нотариальной формы;
- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

Проверка, которую проводит нотариус при нотариальном удостоверении, позволила на законодательном уровне сократить срок для государственной регистрации нотариально удостоверенных сделок. Регистрация прав и кадастровый учет недвижимости на основании нотариально удостоверенных документов проводится в течение трех рабочих дней, в случае поступления документов в электронном виде – в течение одного рабочего дня.