**Нотариальные нюансы сделок с недвижимостью**

**О роли нотариуса при операциях с недвижимостью информирует руководитель Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Викторовна Ведерникова.**

**- В каких случаях для регистрации сделок с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение) достаточно договора в простой письменной форме?**

- Когда собственник объекта недвижимости (квартира, дом, земельный участок, комната в коммунальной квартире) владеет им единолично, является полностью дееспособным и отчуждает объект недвижимости целиком, либо долю в праве на этот объект.

Но также существует немало операций с недвижимостью, которые требуют участиянотариуса. Самый известный пример - вступление в наследство.

**- А когда без нотариуса не обойтись?**

- Перечислю по пунктам:

* Несовершеннолетних собственников представляют опекуны
* Собственником является недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин
* Квартира была в совместной собственности у супругов, которые развелись
* Квартира, которая участвует в сделке, разбита на доли

Напомню, с первого августа 2019 года отменено обязательное нотариальное удостоверение для значительной части сделок с долевой собственностью (федеральный закон от 1 мая 2019 года № 76-ФЗ, внёсший поправки федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ).

Участники долевой собственности при одновременном отчуждении всеми участниками смогут отчуждать ее (купля-продажа, дарение, мена, выделение долей) без нотариального удостоверения, по договору, соглашению в простой письменной форме.

**- Исключения из этого правила есть?**

- Да, удостоверяются нотариусами в обязательном порядке (и требуют разрешения органов опеки и попечительства) сделки по отчуждению недвижимости или долей в праве на неё, принадлежащей недееспособным и несовершеннолетним собственникам (приобретение недвижимости недееспособным и несовершеннолетним данных условий не требует).

Кроме того, сделки по отчуждению долей в праве собственности отдельными договорами (не всеми участниками долевой собственности сразу по одной сделке), как и раньше, требуют нотариального удостоверения и письменного уведомления всех других участников долевой собственности о продаже с указанием условий сделки.

**- Какова роль нотариуса при разделе семейного имущества?**

- Без штампа в паспорте о браке и детях можно обойтись с 15 июля 2021 года - но не обойтись без соблюдения по-прежнему действующих требований Семейного кодекса. То есть, Постановление Правительства разрешает ставить или не ставить штамп по желанию, но действующий принцип никто не отменял: все, что куплено в браке, является совместной собственностью, если не заключен брачный договор. Поэтому при продаже этой совместной собственности требуется согласие супруга (супруги), заверенное нотариусом.

На практике, если продавец не предоставил согласие супруга, сделка будет зарегистрирована.

Но если регистратор будет обладать сведениями о соответствующем семейном положении Продавца, то при регистрации права Покупателя в реестр будет внесена запись о том, что на регистрацию не было представлено согласие третьего лица. Это означает, что сделка оспорима и может быть обжалована в суде.

Значит, покупателю недвижимости перед сделкой стоит поинтересоваться семейным положением продавца, чтобы в дальнейшем сделку не обжаловали в суде.

При этом процедура создания юридически значимых документов в электронном виде при обращении к нотариусу упрощена. Удостоверив сделку, нотариус в тот же день направляет электронную заявку в Росреестр.

Сама регистрационная процедура в этом случае занимает по закону один рабочий день. При этом доплат с заявителя не потребуется.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области**