****

**Когда идти к нотариусу?**

*В каких случаях при купле-продаже недвижимости надо дойти до нотариуса, чтобы все было по закону. Ответ на этот вопрос знают далеко не все граждане. Прояснить ситуацию мы попросили заместителя начальника отдела государственной регистрации недвижимости, ведения ЕГРП, повышения качества данных ЕГРН Управления Росреестра по Республике Алтай Ольгу Анатольевну Пашкову.*

- Нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, влекущей возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество. Нотариус требуется только в случаях, установленных законом. Кроме того, обязательное удостоверение сделки может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение не требовалось.

*- Когда нотариальное удостоверение является обязательным?*

- 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. В переводе на обывательский язык, если, например, совершается сделка по купле-продаже квартиры, которая находится в долевой собственности. В этом случае договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

2. Закон требует обязательного нотариального удостоверения сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом при опеке или если речь идет о доверительном управлении.

3. Не обойтись без нотариуса, если отчуждается недвижимость, принадлежащая несовершеннолетнему или взрослому гражданину, но признанному ограниченно дееспособным.

4. Кроме этого, 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.

*- В соответствии с действующим гражданским законодательством доверенность – это односторонняя сделка. Какие доверенности обязательно должны пройти через руки нотариуса?*

- Нотариальному удостоверению подлежат доверенности:

на представление заявления и документов на кадастровый учет, регистрацию прав и на совершение сделок, требующих нотариальной формы;

на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами;

на совершение представителем подлежащей регистрации сделки с объектом недвижимого имущества или сделки, на основании которой подлежит регистрации право, ограничение или обременение права на объект недвижимости, заявление о регистрации которых представляется почтовым отправлением.

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

*- Почему такое серьезное внимание уделяется нотариальному удостоверению?*

- Нотариальное удостоверение - это механизм для проверки законности сделок и договоров.

Именно нотариус должен проверить, соблюдены ли при совершении сделки интересы всех заинтересованных сторон - проинформированы ли они о проведении сделки и согласны ли на нее. Нотариус также должен установить личность участников сделки, проверить их дееспособность и правоспособность, удостовериться в получении продавцом денег. И вот еще что важно - нотариус несет полную имущественную ответственность за ущерб, причиненный по его вине.

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 проводятся в течение трех рабочих дней, в случае поступления документов в электронном виде - в течение одного рабочего дня.

Преимущество нотариального удостоверения - прямое общение нотариуса с гражданами, участвующими в сделке. При этом государственный регистратор прав в свою очередь работает с такими документами, получая документы для проведения учетно-регистрационных процедур, он проводит их правовую экспертизу на предмет соответствия содержащихся в документах сведений сведениям ЕГРН. В том числе проверит данные о собственниках недвижимости, об ограничениях и обременениях объекта недвижимости, проверяет наличие или отсутствие оснований для приостановления государственной регистрации.

Законность нотариально удостоверенной сделки государственным регистратором не проверяется. Это сказано в Законе от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

*- А в каких случаях требуется нотариальное согласие супруга (супруги) при оформлении прав на недвижимость?*

- По Семейному кодексу нотариальное согласие супруга необходимо получить в следующих случаях:

заключение одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации;

заключение сделок, для которых законом установлена обязательная нотариальная форма или подлежащих обязательной государственной регистрации.

В таких случаях супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, имеет право требовать признания ее недействительной в судебном порядке.

При совершении сделки с объектом недвижимости регистратор проверяет наличие нотариального согласия супруга, если в соответствии с законом требуется такое согласие. При этом отсутствие согласия супруга на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для ее проведения, не является причиной для приостановления и отказа в проведении кадастрового учета или регистрации прав. Это объясняется тем, что такие сделки могут быть оспорены в суде или, говоря юридическим языком, являются оспоримыми.

По Закону "О государственной регистрации недвижимости", если регистрируется сделка или права на ее основании без необходимого согласия супруга, запись об этом вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Такая информация может быть интересна потенциальным покупателям недвижимости, в отношении которой внесена такая запись в ЕГРН. Дело в том, что супруг или супруга имеют право в течение года оспорить сделку, если она совершена без нотариального согласия одного из них.