**Росреестр Татарстана: какие сделки с недвижимостью необходимо удостоверять у нотариуса**

**Обязательное нотариальное удостоверение определенных сделок с недвижимостью является дополнительной юридической защитой наиболее уязвимых для мошеннических схем сделок.** **В каких же случаях требуется нотариальное удостоверение, попробуем разобраться.**

В настоящее время обязательного нотариального удостоверения требуют следующие виды сделок с недвижимостью.

1. **Сделки по отчуждению (продаже, дарению, мене и т.п.) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество,** в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

**Например**: квартира принадлежит на праве общей долевой собственности членам семьи из четырех человек. Бабушка решила подарить (продать) внуку свою долю в праве. В этом случае сделка должна быть нотариально удостоверена.

1. Законодательство предусматривает обязательное нотариальное удостоверение **сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки или доверительного управления, по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.**

**К примеру**, продать имущество несовершеннолетнего гражданина можно только после получения родителями или законными представителями предварительного разрешения органа опеки и попечительства и при обязательном нотариальном удостоверении сделки.

3. По общему правилу **подлежат нотариальному удостоверению 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.

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 также требует нотариального удостоверения. При этом должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке подлинность подписи заявителя на заявлении, а также в нотариальном порядке должна быть удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя как на представление документов на государственный кадастровый учет и регистрацию прав, так и подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку (если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимости или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право или ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности).

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

6. Нотариальное удостоверение требуется для **брачного договора** и **соглашения о разделе совместно нажитого имущества супругов**.

7.В нотариальной форме должен быть заключен **договор ренты, договор пожизненного содержания с иждивением**.

8. **Смешанный договор, включающий в себя элементы договора**, подлежащего обязательному нотариальному удостоверению, также подлежит обязательному удостоверению у нотариуса.

**Например,** супруги приобретают по договору купли-продажи в общую долевую собственность квартиру. Такой договор купли-продажи требует нотариального удостоверения, поскольку содержит в себе элементы брачного договора, для которого установлена нотариальная форма.

Таким образом, нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, влекущей возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, а только в тех случаях, когда это определено законом. Однако обязательное удостоверение сделки может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение и не требовалось. Фактически любая сделка может быть удостоверена у нотариуса, если так решат стороны сделки.

**Что касается сроков регистрации** по нотариальным сделкам, то они сокращены. К примеру, срок регистрации сделки, совершенной в простой письменно форме, составляет **девять рабочих** дней. Регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, а также регистрация на основании свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, которые выдаются нотариусами, осуществляется в течение **трех рабочих дней** с даты приема или поступления в Управление Росреестра по Республике Татарстан заявления и указанных документов, а в случае поступления заявления и документов в электронном виде – **в течение одного** рабочего дня.

Заявление на регистрацию права по нотариальной сделке вправе подать одна из сторон сделки, либо нотариус.

Государственный регистратор при получении документов проводит правовую экспертизу на предмет наличия или отсутствия установленных законодательством оснований для приостановления кадастрового учета или регистрации прав, а также для отказа в проведении этих процедур. При этом в случае проведения регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, иного нотариального документа (свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов) проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Ели сделка нотариально удостоверена, то правовую экспертизу осуществляет нотариус, удостоверивший сделку.