****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Нотариально удостоверенные сделки с недвижимостью**

В Управление Росреестра по Республике Адыгея часто обращаются граждане с вопросом: "Нужно ли удостоверять сделки с недвижимым имуществом нотариально?"

В соответствии с Гражданским кодексом РФ сделки должны быть нотариально удостоверены в двух случаях: если это прямо предусмотрено законом; если так решили стороны договора.

Соответственно, по желанию сторон можно удостоверить у нотариуса любую сделку, но некоторые договоры должны быть нотариально удостоверены в обязательном порядке.

Так, законодательством Российской Федерации обязательная нотариальная форма предусмотрена в отношении следующих видов сделок с недвижимостью:

1. **Договор ренты**. Это соглашение, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество. Плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты определённую денежную сумму или тратить денежные средства на содержание получателя ренты в другой форме, например, производить оплату коммунальных услуг, покупать продукты, осуществлять социально-бытовой уход.

2. **Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество**. Отчуждать - это не только продать, но и поменять, подарить или совершить другие сделки, в результате которых доля в праве общей собственности на объект недвижимости переходит от одного лица другому.

Но здесь есть исключения:

* сделки при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке (то есть когда, например, продается квартира, находящаяся в общей долевой собственности нескольких лиц, по одному договору купли-продажи на стороне продавцов, в котором будут выступать все участники долевой собственности);
* сделки по отчуждению земельных долей;
* договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

3. **Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным**.

Распоряжаясь недвижимым имуществом несовершеннолетнего, недееспособного или ограниченно дееспособного следует не только получить предварительно согласие органа опеки и попечительства, но и удостоверить сделку у нотариуса.

4. **Соглашение о разделе имущества супругов и брачный договор**.

Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению.

Брачный договор возможно заключить как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака.

5. **Договор приобретения имущества в долевую собственность супругов**.

При приобретении имущества в общую долевую собственность супругов или в общую долевую собственность супругов и иных лиц, например, детей, по договору купли-продажи, к такому договору применяются правила Семейного кодекса РФ, в связи с этим такой договор купли-продажи подлежит нотариальному удостоверению. При приобретении недвижимости в общую совместную собственность супругов договор можно заключить в простой письменной форме.

6. **Уступка требования и перевод долга, основанные на сделке, совершенной в нотариальной форме**.

7. **Соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора**.

Обращаем внимание! Нотариального удостоверения требуют все сделки, если документы на регистрацию подаются в регистрирующий орган посредством почты, без личного обращения.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с законом или соглашением сторон является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.