****

**22.03.2023**

**Какие сделки подлежат обязательному**

**нотариальному удостоверению**

Нотариальное удостоверение сделки – это проверка нотариусом или иным уполномоченным лицом законности сделки, включая наличие прав у сторон на ее подписание. Удостоверение сделки осуществляется по правилам, установленным законодательством о нотариате и нормативными правовыми актами органов, регулирующих соответствующие правоотношения.

В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена. Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Обязательному в силу закона нотариальному удостоверению подлежат:

- доверенности, от имени одного или нескольких лиц, на имя одного или нескольких лиц на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок;

- доверенности, выдаваемые физическими лицами в порядке передоверия;

- завещания;

- сделки, заключаемые лицом (лицами), которое вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может расписаться самостоятельно, из-за чего подписантом выступает иное лицо;

- договоры ренты;

- сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество;

- сделки, связанные с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину;

- брачные договоры;

- договоры поручительства, заключаемые застройщиками в целях обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства;

-договоры условного депонирования (эскроу), за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг;

- иные сделки, в отношении которых законом предусмотрена соответствующая форма.

Обязательному в силу соглашения сторон нотариальному удостоверению подлежат сделки, стороны которых договорились об их нотариальном удостоверении. Нотариально удостоверять следует также договор о приобретении объекта недвижимости за счет общих доходов супругов и средств материнского (семейного) капитала либо полностью за счет средств маткапитала, поскольку такой объект недвижимости поступает не в общую совместную собственность супругов, а в общую долевую собственность родителей (каждого из супругов) и детей.

При удостоверении сделок нотариус осуществляет проверку дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, а также наличия волеизъявления заявителей. В случае если за совершением нотариального действия обратился представитель лица, обратившегося за совершением нотариального действия, проверяются его полномочия, в том числе доверенность на предмет ее отмены.

По общему правилу представление необходимых документов является обязанностью сторон сделки. Но в предусмотренных законом случаях нотариус запрашивает некоторые из них самостоятельно, например, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. После удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации, нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, нотариально удостоверенного факта возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества в силу приобретательной давности, проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется.

Государственная регистрация прав осуществляется в течение трёх рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.

Материал подготовила Елена Черногубовая

заместитель начальника Стрежевского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра

по Томской области