

**13.03.2023**

**Подлежат ли нотариальному удостоверению сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости?**

На вопрос отвечает начальник Асиновского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Томской области ***Людмила Елькина:***

Нотариальному удостоверению сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости подлежат в случаях, предусмотренных федеральным законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Необходимо отметить, что если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность

В соответствии с частью 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением:

**-** сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;

**-** сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

**-** сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (за исключением случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 Закона № 218-ФЗ);

**-** сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда;

**-** договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями;

**-** сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, в случае если по сделке об отчуждении свои доли в праве на недвижимое имущество отчуждают не все участники общей долевой собственности (например, предметом договора купли – продажи, дарения, мены является не объект недвижимости, а доля в праве общей собственности на него), такая сделка подлежит нотариальному удостоверению.