**«Обязательное удостоверение у нотариуса сделок с недвижимостью»**

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, которая влечет возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, а только в случаях, определенных законом. Обязательное удостоверение сделки у нотариуса может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение не требовалось.

С 4 августа 2018 в статью 42 Федерального Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации недвижимости" внесены дополнения, законодатель добавил вид сделки, требующей обязательного нотариального удостоверения. Это договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. То есть, например, если собственник планирует заключить договор залога доли в праве общей долевой собственности на недвижимость, то теперь такой договор ипотеки должен быть удостоверен у нотариуса.

Следует отметить, что согласно пункту 3 ст. 163 ГК РФ если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Ничтожная сделка недействительна по основаниям, установленным законом, независимо от признания ее таковой судом, такая сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения. То есть, при совершении сделки в иной форме, нежели установленной законом, документ, выражающий содержание сделки, не приобретет какой-либо юридической силы.

Материал подготовлен пресс-службой

Управления Росреестра по Республике Карелия