

## С долями- к нотариусу!

2 июля 2016 года вступил в силу Федеральный закон №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены очередные изменения в статьи 24 и 30 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в части сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.

Новая интерпретация статей не оставляет сомнений, что теперь все сделки, направленные на отчуждение долей, а также имущества несовершеннолетних граждан подлежат нотариальному удостоверению. Однако у заявителей все же возникают вопросы, связанные с применением вступивших в силу норм законодательства.

Попробуем разобраться.

В соответствии с новыми положениями, установленными Законом о внесении изменений нотариальному удостоверению теперь подлежат все сделки по отчуждению имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, признанному ограниченно дееспособным. К указанным сделкам относятся договора мены, дарения, купли-продажи и т.д.

**Объект недвижимости принадлежит супругам на праве общей совместной собственности. Подлежит ли нотариальному удостоверению договор по продаже данного объекта.**

Действующее законодательство разграничивает общую собственность на общую долевую и общую совместную.

Вступившие в силу изменения законодательства четко определяют, что обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению долей на праве общей долевой собственности недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Исходя из изложенного, обязательного нотариального удостоверения для сделок по отчуждению объекта недвижимости, находящегося в общей совместной собственности законодательством не предусмотрено.

**Одним из наиболее распространенных вопросов о необходимости нотариального удостоверения сделки по отчуждению доли в праве на объект недвижимого имущества, находящийся в единоличной собственности отчуждателя.**

Указанный вопрос возникал также и при прежней редакции статьи 24 Закона о регистрации, в соответствии с которой, обязательному нотариальному удостоверению подлежали сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Трактовка статьи 24 Закона о регистрации до 02.06.2016 вызывал сомнения по применению указанных положений в силу того, что с одной стороны предметом договора являлась доля в праве, однако с другой стороны объект в общей долевой собственности не находился.

На сегодняшний день позиция Управления по выше указанному вопросу следующая .

Основания возникновения общей собственности определяются гражданским законодательством.

Общая собственность возникает при вступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его значения либо не подлежит разделу в силу закона .

Законодательством определено, что в случаях когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации ,если иное не установлено законом .

Соответственно, до совершения сделки по отчуждению нельзя говорить о наличии общей долевой собственности, если объект недвижимости принадлежит одному лицу. Право общей долевой собственности при отчуждении доли от целого возникнет лишь после проведения государственной регистрации перехода прав по представленным на отчуждение доли документам .

Учитывая изложенное, положения об обязательном нотариальном удостоверении сделки по отчуждению доли в праве на объект недвижимого имущества, находящийся в единоличной собственности , не применяются.

**Производным вопросом из описанной выше ситуации можно также назвать вопрос о необходимости нотариального удостоверения договоров по отчуждению целого объекта недвижимого имущества из единоличной собственности в долевую .**

В указанной ситуации так же нотариального удостоверения таких договоров не требуется, поскольку право общей долевой собственности возникает лишь после проведения государственной регистрации права общей долевой собственности приобретателей по сделке .

Главный специалист-эксперт Чамзинского межмуниципального отдела

Управления Росреестра по РМ Е. А. Бояркина