



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Республике Коми

Управление Росреестра по Республике Коми: особенности заключения сделок с долями в праве собственности на объекты недвижимого имущества

Действующим законодательством Российской Федерации предусмотрены особые правила для оформления сделок с долями в праве собственности на объекты недвижимого имущества.

Начиная с 02.06.2016 сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, **подлежат нотариальному удостоверению**, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, и за исключением с 01.09.2016 - сделок по отчуждению земельных долей. Данное требование было установлено Федеральным [законом](#) от 02.06.2016 №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Однако это не распространяется на случаи, когда отчуждается доля в праве собственности на объект недвижимого имущества, который принадлежит на праве собственности одному лицу.

Кроме этого с 04.08.2018 в соответствии с положениями ч.1 ст.42 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, также **подлежат нотариальному удостоверению**.

Необходимо отметить, что согласно ч.2 ст.59 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется.

Согласно статье 163 Гражданского кодекса РФ проверку законности сделки, в том числе проверку наличия у каждой из сторон права на ее совершение, осуществляет нотариус в порядке, установленном [законом](#) о нотариате и нотариальной деятельности. При этом согласно [статьям 42, 43, 53, 54 и 55](#) Основ законодательства РФ о нотариате при удостоверении сделки нотариус устанавливает личности сторон, проверяет полномочия представителей, дееспособность физических лиц и правоспособность юридических лиц; проверяет принадлежность данного

имущества лицу, его отчуждающему, а также разъясняет сторонам смысл и значение сделки, ее правовые последствия, проверяет, соответствует ли ее содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

В связи с вышеуказанным до обращения с соответствующим пакетом документов в орган регистрации прав стороны договора по отчуждению доли (долей) в праве общей собственности на объект недвижимого имущества или стороны договора ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество должны обратиться к нотариусу для оформления и удостоверения самого договора.