

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Спрашивали – отвечаем. Подарить долю. Почему надо идти к нотариусу?**

В Управление Росреестра по Калужской области обратился житель Калуги с вопросом: «Я хочу подарить свою долю в квартире близкому родственнику. Не продать! Почему я должен идти к нотариусу?».

На вопрос калужанина ответила начальник отдела регистрации недвижимости, регистрации недвижимости в электронном виде Управления Росреестра по Калужской области Татьяна Владимировна Козаченко:

С момента введения законодательного новшества прошло уже больше года, но вопросы о правомерности требования об обязательном нотариальном удостоверении сделок по отчуждению доли на недвижимость постоянно поступают.

Такое требование содержится в статье 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", где четко указано: 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. При этом Закон не видит различий, в чью пользу производится отчуждение: родственнику или чужому человеку.

То есть, ни наличие родственных отношений, ни вид сделки (продажа, дарение, мена), ни владение другой долей на тот же объект недвижимости не отменяют обязательность соблюдения нотариальной формы договора отчуждения.

 Такие меры приняты на законодательном уровне в связи с участившимися случаями мошенничества и рейдерства на рынке жилья. Роль нотариусов сводится к защите интересов собственников. Удостоверяя сделку, нотариус проверяет ее законность и пресекает возможные случаи криминальных проявлений и иных злоупотреблений.

Исключения из данного требования также установлены указанной статьей, к ним относятся: сделки, связанные с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, сделки по отчуждению земельных долей.

В случае если объект недвижимости принадлежит лицу на праве собственности и собственник, например, дарит долю в праве на объект недвижимости, то в этом случае нотариальное удостоверение сделки не требуется. А если собственник захочет заключить сделку по отчуждению своей оставшейся доли в праве общей долевой собственности, то такая сделка подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Если недвижимость находится не в долевой, а в общей совместной собственности супругов, сделка по ее отчуждению может быть оформлена в простой письменной форме (кроме случаев направления документов на регистрацию посредством почтового отправления).

Для нотариального удостоверения сделки можно обращаться к любому нотариусу, осуществляющему свою деятельность в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество.

Должностные лица местной администрации, осуществляющие отдельные нотариальные действия, в случае отсутствия нотариуса, не вправе совершать такое нотариальное действие, как нотариальное удостоверение сделки по распоряжению недвижимостью, такое действие производится только нотариусом.

За государственной регистрацией прав, на основании нотариально удостоверенной сделки, может обратиться одна из сторон любым способом: лично (через офисы МФЦ), посредством почтового отправления либо через сайт Росреестра www.rosreestr.ru в электронном виде (потребуется усиленная квалифицированная электронная подпись).

Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение трех рабочих дней, следующих за днем приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов, представленных в форме электронных документов, электронных образов документов и поданного нотариусом в электронной форме заявления о государственной регистрации прав проводится не позднее чем в течение одного рабочего дня.
При этом при обращении за государственной регистрацией в электронном виде для физических лиц государственная пошлина уплачивается с учетом коэффициента 0,7, т. е. например вместо 2000 рублей нужно будет уплатить государственную пошлину в размере 1400 рублей.