**При оформлении сделки с недвижимостью обратитесь к нотариусу**

*- Законодательство о недвижимости постоянно меняется. Теперь документы подаются в МФЦ, а регистрирует право по ним государственный регистратор Росреестра из другого района Алтайского края, не взаимодействуя лично с заявителем. Как гражданам защитить свою недвижимость от мошеннических действий?*

По сообщению начальника Межмуниципального Новоалтайского отдела Управления Росреестра по Алтайскому краю **Ольги Исаковой**: «Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на недвижимость сейчас осуществляется не зависимо от территориальности нахождения объекта. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» позволяет сдать документы на бумажном носителе через КАУ МФЦ в любой точке Российской Федерации, а также подать документы в электронном виде через личный кабинет на портале Росреестра.

С  2015 года сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимость, сделки, где собственниками являются несовершеннолетний гражданин или гражданин, признанный недееспособным, ограниченно дееспособным подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Но имеется возможность подавать документы на государственную регистрацию прав на недвижимость через нотариуса даже по не нотариальным сделкам.

Нотариус после удостоверения сделки с недвижимостью в течение одного рабочего дня обязан представить в Росреестр в электронном виде заявление от имени гражданина о государственной регистрации прав с полным пакетом документов.

Стоит отметить, что за период действия закона количество электронных пакетов документов в Алтайском крае значительно увеличилось и составляет в 2021 году более 30%. И в общем объеме электронного документооборота большая часть заявлений приходит от нотариусов.

При этом обращаю внимание на то, что в соответствии с локальным актом регионального ведомства при поступлении пакетов документов на регистрацию в электронном виде срок регистрации сокращается до 24 часов.

Преимущества представления документов на регистрацию прав через нотариуса для граждан очевидно: экономия времени и средств, а также безопасность сделки, ответственностьза которую несет, в том числе, и нотариус».

*- Почему при сделках с недвижимостью лучше обратиться к нотариусу, ответила* нотариус Межмуниципального нотариального округа города Новолалтайска и Первомайского района***Светлана Харисова.***

«Приобретение дома, квартиры – серьезное и ответственное дело. Как правило, столь крупные покупки большинство из нас совершают один раз в жизни.

Простая письменная форма – упрощенный порядок оформления недвижимости, но - небезопасный.

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение. Только нотариусы выявляют волю сторон на совершение сделки, разъясняют всем участникам её правовые последствия , рассказывают о правах и обязанностях сторон. На юридическом языке это называется проверкой соответствия воли и волеизъявления сторон.

Нотариус проводит целый ряд обязательных процедур: проверяет документы на отчуждаемый объект, лиц, участвующих в сделке, устанавливает личность заявителей и проверяет их дееспособность, проводит правовую экспертизу предъявленных документов, убеждается в отсутствии производства по делу о банкротстве заявителей, а также в отсутствии иных

Нередко в результате сделки могут пострадать лица, имеющие право на жилье: супруги и экс-супруги, несовершеннолетние дети, внезапно обнаружившиеся наследники, сособственники, имеющие право преимущественной покупки отчуждаемой доли в праве собственности, и др. Нотариус проверит правоустанавливающие документы и семейное положение сторон, а также определит полный круг лиц, имеющих право пользоваться отчуждаемой недвижимостью и/или проживать в ней.

По желанию сторон расчет по сделке может проводиться через публичный депозитный счет нотариуса. В этом случае покупатель может быть уверен, что деньги поступят продавцу только после выполнения всех указанных в договоре условий, иначе они возвращаются покупателю.

Нашим клиентам не приходится самостоятельно собирать нужные для сделки сведения и документы. Нотариус сам запрашивает все данные и получает их в максимально короткие сроки благодаря налаженному цифровому сотрудничеству между нотариатом и целым рядом ведомств и служб (ФНС, Росреестр, МВД, банки, Федеральная миграционная служба, ЗАГС и др.).

*-Ольга Владимировна, какие сделки вы бы особенно рекомендовали гражданам оформить через нотариуса?*

- Сейчас много жилых объектов приобретается с использованием средств материнского капитала. Обязательным условием по такой сделке является выделение всем детям и обоим родителям доли в жилом помещении, которое было приобретено с помощью государственных средств, пропорционально размеру материнского капитала. К сожалению, получатели сертификатов часто игнорирует требования закона либо доли определяют некорректно. В результате нарушаются права детей, супругов, что приводит к признанию сделки недействительной.

Поэтому в случае оформления недвижимости с использованием средств материнского капитала я бы советовала обращаться к нотариусу.

*- Светлана Анатольевна, что же делать, чтобы не пострадать от оформления сделки с использованием средств материнского капиталав простой письменной форме?*

- Если не правильно выделены доли, возникнут проблемы при продаже, при разделе имущества в процессе развода, при вступлении в наследство после смерти одного из членов семьи.

Нотариус поможет составить грамотный документ, полностью отвечающий требованиям закона и гарантирующий равную защиту прав и интересов всех сторон. Консультация у нотариуса — бесплатная!

Нотариальный документ не просто оспорить в суде, в отличие от обычной сделки в простой письменной форме. Кроме того, нотариусы вправе фиксировать процесс оформления сделки на видео и затем при необходимости предоставлять записи суду.

Кроме того, нотариус может «оздоровить» ранее заключенную в простой письменной форме сделку, то есть привести её в правовое поле, но нужно иметь в виду, что такое возможно не во всех случаях.