**Сделка без нотариуса**

Законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью, нередко претерпевает изменения и порой сложно уследить за его новеллами. Так было и с нотариальным удостоверением сделок по отчуждению недвижимости.

В соответствии с ранее действовавшим законодательством, все сделки по отчуждению долевой собственности или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимость (даже при отчуждении объекта целиком по одной сделке) подлежали [нотариальному удостоверению](consultantplus://offline/ref=08F95F843725CE13709E7B01AA722DAD3A7C35F459483C0C3F9FD97243BDD920F903FDCB01FDB8388588BA5AB236E7DEB4C57EC046F377C1ZFq1G).

В настоящее время отменено обязательное нотариальное удостоверение сделок при отчуждении или ипотеке долей всеми участниками долевой собственности по одной сделке. Также не требуется нотариальное удостоверение договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

При этом стоит отметить, что для ряда сделок нотариальное удостоверение по-прежнему является обязательным условием. К их числу относятся: сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки и сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

В случае, если для сделки с недвижимостью законодательно предусмотрена нотариальная форма, несоблюдение этого условия влечет за собой ее ничтожность. Это значит, что такая сделка недействительна.