**Подлежит ли нотариальному удостоверению договор, по которому объект недвижимости приобретается в долевую собственность?**

В соответствии с п. 3 ст. 8.1 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее – ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально [удостоверена](consultantplus://offline/ref=A59C0B2EFA271473FBC3C4824D5655048C0ED8187E9447A67D7DE9F6EE0993167CA725A72C0FC3CBEB461B656DEB511B6328FCF30F18FB21S6g8I).

В том числе, согласно п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно:

1) в случаях, указанных в законе;

2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Также стоит отметить, что в соответствии с п. 3 ст. 163 ГК РФ если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с [пунктом 2](consultantplus://offline/ref=5C294AD78EA33AC5E48E77668EFCD3200FC93A53DDB89484C1E857EB5C31FA4E912993D06E3A0565A5DFF0B8BCB12870EE8DBDE6551204D7yDg0I) настоящей статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Согласно [статье 244](consultantplus://offline/ref=86E1B8EE6D25CEDE9989361DC37A1149FE6D203DD6892455A1F0D0E0B5E3B5787A0D9ED8396384D2C874DDFC7D0BB47548E564BB09A2A5D643t2I) ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности; общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части ([статья 133](consultantplus://offline/ref=86E1B8EE6D25CEDE9989361DC37A1149FE6D203DD6892455A1F0D0E0B5E3B5787A0D9EDC3F628D8E903BDCA03957A77548E566B2154At0I) ГК РФ). Выдел доли в натуре невозможен, если он не допускается законом или влечет несоразмерный ущерб имуществу ([статья 252](consultantplus://offline/ref=86E1B8EE6D25CEDE9989361DC37A1149FE6D203DD6892455A1F0D0E0B5E3B5787A0D9ED8396385D8C074DDFC7D0BB47548E564BB09A2A5D643t2I) ГК РФ).

Единоличный собственник неделимой вещи распоряжается самой вещью.

Соответственно, при отчуждении продавцом всего принадлежащего ему объекта недвижимости (в целом) в собственность нескольким покупателям такой договор купли-продажи не подлежит нотариальному удостоверению (если не осуществляется отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным), поскольку осуществляется распоряжение объектом недвижимости, а не долей в праве общей собственности на него.

Возможна ситуация, когда по договору купли-продажи объект недвижимости приобретается в общую долевую собственность супругов, соответственно, такой договор можно рассматривать как договор, содержащий элементы брачного договора, и требовать его заключения в нотариальной форме, если стороны в договоре указали, что данный договор заключен в том числе в соответствии с нормами Семейного [кодекса](consultantplus://offline/ref=86E1B8EE6D25CEDE9989361DC37A1149FD64213ED88B2455A1F0D0E0B5E3B578680DC6D4396B98DAC8618BAD3B45tEI) Российской Федерации, в частности, его [статей 41](consultantplus://offline/ref=86E1B8EE6D25CEDE9989361DC37A1149FD64213ED88B2455A1F0D0E0B5E3B5787A0D9ED8396287D2C674DDFC7D0BB47548E564BB09A2A5D643t2I), [42](consultantplus://offline/ref=86E1B8EE6D25CEDE9989361DC37A1149FD64213ED88B2455A1F0D0E0B5E3B5787A0D9ED8396287D3C074DDFC7D0BB47548E564BB09A2A5D643t2I), в нем явно выражена воля супругов на изменение установленного законом режима совместной собственности, определен порядок пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, и его раздела в случае расторжения брака.