**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.

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 настоящей статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Согласно статье 244 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 ГК РФ). Выдел доли в натуре невозможен, если он не допускается законом или влечет несоразмерный ущерб имуществу (статья 252 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 Российской Федерации, в частности, его статей 41, 42, 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.