

УДК 347

ПРЕИМУЩЕСТВО НОТАРИАЛЬНЫХ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Лихолетов А.А.

*Волгоградский государственный университет (400062, Волгоград, Пр-т Университетский 100)
e-mail: opufak@mail.ru*

В статье анализируется процесс переоценки роли нотариата в сфере оборота недвижимости и его результаты, рассматриваются общемировые тенденции в этой сфере (страны континентальной и англосаксонской правовой системы); приводится перечень сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, анализируются преимущества нотариальных сделок с недвижимостью (минимальные сроки проведения государственной регистрации, проверка законности сделки, защищаются имущественные права участников оборота недвижимости, возмещение ущерба гражданину, если он причине по вине нотариуса, увеличение инвестиционной привлекательности отечественной экономики, учет человеческого фактора, а именно дееспособности, истинного намерения и подлинности воли совершить сделку), а также некоторые недостатки механизма нотариальной деятельности в сфере оборота недвижимости. Это касается сложных договорных конструкций, включающих залог, поручительство или банковскую гарантию. Нотариусы не обладают соответствующей квалификацией, чтобы соблюсти в таких договорах интересы сторон. Представляют сложность для нотариального удостоверения сделки, в которых фигурирует материнский капитал, ипотечное кредитование, субсидии и субвенции, предоставляемые особым категориям граждан - ветеранам, военнослужащим и т.п. В целом делается вывод, что объективные факторы доказывают необходимость и целесообразность законодательной фиксации механизма обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом.

Ключевые слова: страхование деятельности нотариуса, нотариальные тарифы, правовая экспертиза, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, форма сделки.

THE ADVANTAGE OF NOTARIAL REAL ESTATE TRANSACTIONS

Likholetov A.A.

*Volgograd State University (400062, Volgograd, Universitetsky Avenue., 100),
e-mail: opufak@mail.ru*

The article analyzes the process of revaluation of the role of the notary in the sphere of real estate turnover and its results, considers the global trends in this sphere (the countries of the continental and Anglo-Saxon legal system); a list of transactions subject to mandatory notarization, analyze the property of notarial real estate transactions (minimum time of state registration, verification of the legality of the transaction, protect the property rights of participants in the turnover of real estate, compensation for damage to the citizen, if he is the reason for the fault of the notary, increase the investment attractiveness of the domestic economy, taking into account the human factor, namely the capacity, the true intention and authenticity of the will to make the transaction), as well as some disadvantages of the mechanism of notarial activity in the sphere of real estate turnover. This applies to complex contractual structures, including collateral, guarantee or Bank guarantee. Notaries do not have the appropriate qualifications to comply with the interests of the parties in such contracts. Are a challenge to the notarization of the transaction involving maternity capital, mortgage lending, subsidies and subventions provided to special categories of citizens - veterans, military personnel, etc. In General it is concluded that objective factors prove the necessity and expediency of legislative fixing of the mechanism of mandatory notarization of real estate transactions.

Keywords: insurance of the notary, form of the transaction, legal expertise, notary fees, notarization of real estate transactions, form of the transaction, notarization of real estate transactions, legal expertise, notary fees, insurance of the notary.

Гражданское законодательство (подп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ) закрепляет так называемый принцип добровольности нотариального удостоверения сделок – стороны по своему усмотрению вправе избрать приемлемую для них форму: простую письменную или нотариальную, даже если законом эта форма не является обязательной. Также существует небольшой круг сделок, для которых нотариальная форма является обязательной (ст. 584 ГК РФ, п. 2 ст. 54, п. 1 ст. 42 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», п. 3 ст. 339 ГК РФ, п. 11 ст. 21 ФЗ от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», п. 1 ст. 389 ГК РФ, п. 2 ст. 391 ГК РФ, п. 1 ст. 55 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и др.). Несоблюдение нотариальной формы сделки (в случае, если она обязательна) влечет за собой ее недействительность. Такая сделка является ничтожной (п. 3 ст. 163 ГК РФ), однако в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 165 ГК РФ, возможно ее «исцеление» [1]. Практика показывает, что субъекты гражданского оборота, рискуя своим имуществом и желая избежать дополнительных издержек, не обращаются за нотариальным удостоверением договоров по отчуждению недвижимости.

Нотариат представляет собой публично-правовой, правозащитный, правоприменительный институт, состоящий из системы органов и должностных лиц, которые в соответствии с Конституцией Российской Федерации и иными законами призваны обеспечивать стабильность гражданского оборота, а также осуществлять функцию государства по защите прав и законных интересов граждан, юридических лиц и общества в целом, посредством совершения нотариальных действий от имени Российской Федерации [2,52; 7].

В настоящее время наблюдается переоценка роли нотариата в сфере оборота недвижимости, что связано с намерениями законодателя усилить государственную защиту обладателей различных прав на недвижимое имущество, которое является одним из самых ценных объектов гражданских прав.

Нотариальное заверение сделок с недвижимостью соответствует общемировым тенденциям. В странах континентальной правовой системы сделки с недвижимостью подлежат нотариальному заверению, при этом судебные тяжбы по этим вопросам явление редкое, что нельзя сказать о государствах англосаксонской правовой семье, где оформление таких сделок осуществляется обыкновенными юристами, а нотариус только удостоверяет подписи.

Отстранение нотариата от заверения сделок с недвижимостью является причиной нарушения прав граждан. В отечественной практике до недавнего времени нотариусы были

устранены из этой сферы правоотношений, а их участники подвергались повышенному риску взамен на определенную экономию средств.

Последние новации российского гражданского законодательства показывают тенденцию к усилению начал нотариального оформления правоотношений в сфере оборота недвижимости. С конца 2015 г. сделки, опосредованные распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого имущества, находящиеся в собственности несовершеннолетних и ограниченно дееспособных гражданам, подлежат нотариальному удостоверению.

В перечень сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, включены также соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, и сделки по продаже доли в праве общей долевой собственности.

То есть в настоящее время в систему оборота недвижимости внедрен механизм, который повышает роль нотариальной формы сделки с недвижимостью. Помимо этого он закладывает начала дифференциации функций и ответственности между всеми посредниками в сфере оборота недвижимости: риелторы занимаются организационными вопросами, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) проводит регистрацию прав на недвижимость, а правовую экспертизу документов и обеспечение защиты интересов сторон сделки осуществляет нотариус [8].

Но правовая экспертиза документов входит в необходимую процедуру регистрации в рамках деятельности Росреестра.

Внесенные законодательные изменения стали причиной массового введения Единой информационной системы нотариата. С 1 июля 2014 г. в рамках единой системы стали действовать электронные реестры совершенных различных нотариальных действий [9].

Соответствующие изменения и нововведения связаны с ролью нотариата в сделках с недвижимостью: нотариальные тарифы за удостоверение различных сделок отчуждения недвижимого имущества были снижены, что должно было способствовать доступности и востребованности нотариального удостоверения сделок для граждан. Но, к сожалению, для граждан, проживающих в экономически слабо развитых регионах, эти тарифы все же остаются слишком высокими.

Небезынтересно отметить, что требование нотариальной формы сделок по отчуждению земельной доли было отменено в 2016 году, и причиной этих изменений, в том числе, денежная затратность для рядовых граждан оплаты установленных нотариальных тарифов, размер которых был значителен.

Можно выделить следующие преимущества нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью.

Во-первых, это минимальные сроки проведения государственной регистрации, которые уменьшены с пяти до трех дней, если государственная регистрация проводится на основании нотариально удостоверенных документов и один рабочий день такие документы предоставлены в электронном виде

Во-вторых, нотариус осуществляет проверку законности сделки. Он правомочен получать любую информацию из любых источников, которая могла бы препятствовать заключению сделки.

В-третьих, требование об обязательной нотариальной форме для сделок с недвижимостью в первую очередь опосредовано целью защитить имущественные права участников оборота недвижимости и его нормативная фиксация делает невозможным использование мошеннических схем на рынке недвижимости. В юридической литературе высказывается мнение, что после введения обязательной нотариальной формы многочисленные споры по сделкам с долями в целом исчезли из практики судов. Этот позитивный опыт должен быть востребован в сфере оборота недвижимости, поскольку очень многие сделки затем оспариваются в судах [3, 279].

Помимо прочего, нотариус правомочен самостоятельно подать документы в Росреестр и соответственно получить их после соответствующей регистрации. Законодательные новеллы предполагают не только указанное взаимодействие нотариусов и регистрирующего органа. Определены пределы правовой экспертизы при государственной регистрации прав на недвижимое имущество. При нотариальном удостоверении сделок в ходе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, основанных на нотариально удостоверенной сделки проверка законности документа, облаченного в соответствующую нотариальную форму, государственным регистратором прав не проводится.

В случае причинения ущерба гражданину по вине нотариуса, его полная стоимость возмещается за счет обязательного личного и коллективного страхования деятельности нотариуса, его личного имущества и средств специально созданного Компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты, что гарантирует покрытие ущерба любого размера [9]. Следует учитывать, что введение обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью увеличивает инвестиционную привлекательность отечественной экономики.

Такой вывод напрашивается потому, что, многие зарубежные правовые порядки устанавливают такое требование и иностранным инвесторам будет обеспечена привычная им среда, и они могут быть уверены в стабильности договоров, получивших нотариальное удостоверение.

Преимуществом нотариальной формы для всех сделок является учет человеческого фактора, а именно дееспособности, истинного намерения и подлинности воли совершить сделку. Пороки в перечисленных категориях являются основаниями для признания сделки недействительной, а нотариальное удостоверение поможет избежать такой ситуации [5,70]

Необходимо рассмотреть и недостатки механизма нотариальной деятельности в сфере оборота недвижимости.

Прежде всего, это касается сложных договорных конструкций, включающих залог, поручительство или банковскую гарантию. Нотариусы не обладают соответствующей квалификации, чтобы соблюсти в таких договорах интересы сторон [10].

Представляют сложность для нотариального удостоверения сделки, в которых фигурирует материнский капитал, ипотечное кредитование, субсидии и субвенции, предоставляемые особым категориям граждан - ветеранам, военнослужащим и т.п. Для таких сделок необходима длительная подготовка со сложным документальным оформлением, в нее вовлечены значительное число участников, поэтому возникает сомнения о возможности все это обеспечить нотариусом и его помощниками.

Следует согласиться с мнением, что обозначенные преимущества нотариальной формы для сделок с недвижимостью, опосредует ее обязательное закрепление, прежде всего, в целях защиты имущественных прав граждан и укрепления стабильности гражданского оборота недвижимости [4, 43].

Оспаривание сделок с недвижимостью, заключенных в нотариальной форме, на практике не распространенное явление. Таким образом, проведенный анализ позволяет утверждать, что стороны сделок по отчуждению недвижимости подвержены различным рискам при заключении их в простой письменной форме. Полагаем, подобные риски порождены отсутствием в законодательстве требования об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью. Многочисленные нарушения в процессе заключения сделок с недвижимостью, их последующее оспаривание в судебном порядке, о чем свидетельствует большой массив судебной практики, служат одной из причин, обуславливающих необходимость возврата в законодательство обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью.

Список использованной литературы

1. Тымчук Юлия Александровна Совершение сделок с недвижимостью без нотариального удостоверения: риски для субъектов гражданского оборота //

- Манускрипт. 2017. №10-1 (84). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenie-sdelok-s-nedvizhimostyu-bez-notarialnogo-udostovereniya-riski-dlya-subektov-grazhdanskogo-oborota> (дата обращения: 16.07.2018)
2. КиберЛенинка: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenie-sdelok-s-nedvizhimostyu-bez-notarialnogo-udostovereniya-riski-dlya-subektov-grazhdanskogo-oborota>
 3. Иншакова А.О. Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом: монография / Под ред. А.О. Иншаковой. – М.: Юрлитинформ, 2017. – 176 с.;
 4. Иншакова А.О., Тымчук Ю.А. Преимущества правового закрепления нотариального удостоверения сделок с недвижимостью /В книге: Проблемы достижения хозяйственной устойчивости и социальной сбалансированности: императивы экономической политики / Тымчук Ю.А., Иншакова А.О., Пестерев М.С., Кречетников К.Г., Пестерева Н.М., Марчуков И.П., Оборин М.С., Кожушкина И.В., Сорокожердьев В.В., Пименов Г.Г., Рубин А.Г., Бгане Ю.К., Шаховская Л.С., Климова К.О., Качалов Р.М., Ставчиков А.И., Тищенко Е.Н., Вишняков И.П., Артёменко Д.А., Пименов С.В. и др. М., 2017. - С. 277-302;
 5. Иншакова А.О., Чулова Ю.С. Влияние обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью на стабильность гражданского оборота // Вестник Волгоградской академии МВД России. – 2016. – № 1 (36). – С. 43–47.
 6. Черникова Е.И. Сделки с недвижимым имуществом и проблема установления для них обязательной нотариальной формы // Экономика, социология и право. -2016. - № 9. – С. 68-74.
 7. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ // «Российская газета», № 238-239, 08.12.1994.
 8. «Конституция Российской Федерации» // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 21.07.2014 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 01.08.2014;
 9. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // «Собрание законодательства РФ», 22.06.2009, N 25, ст. 3052;
 10. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) // Первоначальный текст документа опубликован в изданиях «Ведомости СНД и ВС РФ», 11.03.1993, N 10, ст. 357;
 11. Федеральный закон от 29.12.2014 N 457-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» //

Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>,
29.12.2014