

А. О. Иншакова, Ю. С. Чулова

ВЛИЯНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ НОТАРИАЛЬНОЙ ФОРМЫ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА СТАБИЛЬНОСТЬ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА

Актуальность изучения вопросов, связанных с институтом сделок, обусловлена их многогранной ролью в современной общественной жизни, а также его кардинальным реформированием в российском гражданском законодательстве. Действительно, правовое регулирование общественных отношений, возникающих в связи с совершением сделок, охватывает весь гражданский оборот, а необходимость непрерывной конструктивной работы законодателя по его совершенствованию выступает неизбежным следствием устойчивого экономического развития общества.

Рассматривая роль нотариата в контексте заключения гражданско-правовых сделок с недвижимостью, авторы учитывают его главную функцию — беспристрастное содействие их совершению посредством требуемой юридической формы, которая повышает степень достоверности и законности гражданского оборота недвижимого имущества. В условиях правового государства нотариат воспринимается авторами как структура, которой государство передает часть своих полномочий в целях гарантированной реализации защиты и обеспечения прав и свобод граждан.

Ключевые слова: нотариат, гражданский оборот, сделки с недвижимостью, форма сделки, государственная регистрация сделок с недвижимостью, обязательное нотариальное удостоверение.

А. О. Inshakova, Yu. S. Chulova

EFFECT OF MANDATORY NOTARIAL FORM OF REAL ESTATE TRANSACTIONS ON THE STABILITY OF CIVIL TURNOVER

The relevance of the study of all matters related to the institution of the transactions due to their multi-faceted role in modern society, as well as radically reforming it in the Russian civil law. Indeed, the legal regulation of public relations, arising in connection with the transactions covered all civilian traffic, and the need for continued constructive work of the legislator to improve it stands an inevitable consequence of the sustainable economic development of society.

Considering the role of the notary in the context of the conclusion of civil transactions with real estate, the authors take into account its main function — fair promoting their fulfillment through the required legal form, which increases the reliability and legitimacy of civil turnover of real estate. In the context of the rule of law notaries perceived by the authors as the structure, which the state transfers some of its powers in order to ensure implementation of protection and to ensure rights and freedoms of citizens.

Key words: notaries, civil turnover, real estate transactions, the form of the transaction, the state registration of real estate transactions, mandatory notarization.

Для нотариата 2015 год ознаменован крупными законодательными изменениями [1]. Нужно сказать, что в последние два десятилетия роль нотариуса в обеспечении прав и законных интересов граждан и юридических лиц значительно возросла. Об этом свидетельствуют и законодательные реформы, направленные на обновление правового обеспечения сделок с недвижимым имуществом, к сожалению, не охватившие императивный правовой подход к нотариальному удостоверению сделок с недвижимостью. Возможно, это следствие того, что нотариальная форма является наиболее сложным способом оформления волеизъявления сторон. Напомним, что в соответствии со ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе

наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право на совершение такого нотариального действия в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

С помощью нотариального удостоверения осуществляется контроль со стороны государства за совершением сделок с недвижимостью, что создает дополнительные гарантии законности совершаемой сделки и надлежащего ее исполнения, а это в свою очередь способствует укреплению и стабильности гражданского оборота в целом. Нотариальная форма сделки направлена на повышенную защиту личных неимущественных и имущественных прав, обеспечение правовыми мерами правопорядка в государстве. Существо данной процедуры

состоит в том, чтобы нотариус обеспечил сбор, исследование и оценку доказательств о наличии условий действительности сделки, а также установил отсутствие иных обстоятельств, препятствующих признанию законности сделки или нарушающих права третьих лиц.

В связи с отсутствием легального определения обязательного нотариального удостоверения сделок в настоящем исследовании предлагаем подразумевать под обязательным нотариальным удостоверением сделок способ фиксации фактов и содержания волеизъявления сторон для указанных в действующем законодательстве случаев, осуществляемый уполномоченным законом должностным лицом в результате нотариального удостоверения сделки в рамках предусмотренной процедуры для обеспечения публичного признания и доказательственной силы.

В ГК РФ отсутствует исчерпывающий перечень сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Подобное требование включено в иные федеральные законы для определенных двусторонних и некоторых односторонних сделок, таких как: договор ренты и пожизненного содержания с иждивением; договор (соглашение) уступки требования, основанный на сделке, совершенной в нотариально удостоверенной форме; договор (соглашение) перевода долга, основанный на сделке, совершенной в нотариально удостоверенной форме; предварительный договор, если основной договор в последующем будет заключаться в нотариальной форме; соглашение об изменении или расторжении нотариально удостоверенного договора; соглашение между залогодержателем и залогодателем об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке; сделки, направленные на отчуждение доли в уставном капитале ООО; согласие супруга на отчуждение недвижимости, находящейся в общей собственности супругов; брачный договор; соглашение об уплате алиментов; доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы; доверенность, выдаваемая в порядке передоверия; завешание, а также завещательный отказ и завещательное возложение; сделки, направленные на отчуждение или залог имущества, права на которое подлежат государственной регистрации. Каждая из перечисленных сделок сопровождается рядом проблемных вопросов, возникающих как в теории, так и в практике. Нотариусом могут быть удостоверены сделки не только прямо предусмотренные в законе, но и любые иные, не противоречащие действующему законодательству.

Напомним также, что обязательное нотариальное удостоверение договора об отчуждении недвижимости с 1998 г. не является

обязательным процедурным условием. Вместо этого с 2013 г. действует система государственной регистрации прав на недвижимость.

Однако следует заметить, что имеющаяся модель экономической организации вторичного рынка недвижимости непрозрачна, отмечаются частые нарушения закона со стороны граждан, не обеспечиваются права собственности, участились случаи выявления несоответствия действительности данных реестра недвижимости.

Полагаем, разрешению сложившейся ситуации, как и обеспечению системности правового регулирования и правоприменения в гражданском обороте в сфере недвижимости, призвано способствовать введение процедуры нотариального удостоверения сделок по переходу прав на недвижимое имущество.

Вместе с тем в процессе осуществления гражданско-правовой реформы наметились законодательные усилия по созданию условий, повышающих привлекательность сделок с недвижимостью в нотариальной форме. Прежде всего, речь идет о реализации принципа «одного окна» для регистрации прав на недвижимость. Кроме того, нотариусы являются частью системы межведомственного электронного взаимодействия. С этой целью заключаются договоры с государственными ведомствами, банками и другими организациями для обмена информацией, необходимой для совершения нотариальных действий, что гарантирует юридическую безопасность заключаемых гражданами сделок.

Постепенное усиление роли и значения нотариата в хозяйственной деятельности подтверждается и возникновением новой волны дискуссий о необходимости возвращения обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью. На наш взгляд, для обеспечения законности имущественного оборота целесообразно создать условия взаимодействия нотариата и систему регистрации прав на недвижимое имущество, а именно их гармоничного сочетания. Позиция сторонников активной роли нотариуса основывается на его специфическом публично-правовом статусе [2].

В контексте процессов модернизации гражданского законодательства Министерством юстиции РФ были предприняты попытки повышения привлекательности сделок с недвижимостью в нотариальной форме посредством реализации пилотного проекта, направленного на введение обязательного нотариального удостоверения таких сделок, который впоследствии был отложен на неопределенный срок. Возможно, упомянутый проект призван стать определенным этапом на

пути внедрения обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью. Ведь сегодня законодательно установленная возможность применения ускоренного режима регистрации прав по сделкам с недвижимостью с использованием нотариальной формы вовсе не означает неотвратимой перспективы регистрации сделок с недвижимостью только в нотариальной форме в будущем. По-прежнему предполагается свобода усмотрения участников сделки: удостоверить сделку у нотариуса или же предоставить документы в простой письменной форме в Росреестр. Упомянутое право выбора закреплено в положениях Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — *ФЗ № 122*).

В процессе подготовки к нотариальному удостоверению сделки с недвижимостью нотариус может и должен обращаться за сведениями, содержащимися как в Единой информационной системе, так и в государственных реестрах — в Едином государственном реестре юридических лиц (далее — *ЕГРЮЛ*), Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее — *ЕГРП*) и др. — для проверки фактов наличия деятельности юридических лиц, сведений о банкротстве и других обстоятельств, препятствующих заключению сделки. Эти сведения передаются нотариусу на бумажных носителях, а затем переносятся в указанные реестры. Далее они подписываются квалифицированной электронной подписью нотариуса в соответствии со ст. 47.1 Основ законодательства о нотариате [3] (далее — *Основы*).

С 1 января 2016 г. вступили в силу положения, дополняющие ст. 15, 86.3 Основ и наделяющие нотариуса правом бесплатно получать в форме электронного документа сведения из ЕГРЮЛ и ЕГРП. После получения необходимых документов нотариус выдает их лицу, обратившемуся за совершением соответствующего нотариального действия в форме электронных документов или в форме документов на бумажных носителях на основании удостоверения равнозначности документов на бумажных носителях электронным документам. Полагаем, предусмотренные процедуры будут способствовать укреплению комплекса законодательно установленных мер, направленных на обеспечение достоверности возникновения прав и обязанностей сторон в сделке.

Такое право нотариуса не связано с обязанностями других органов и должностных лиц по предоставлению нотариусам сведений, необходимых для совершения нотариального действия, например, сведений из записей актов гражданского состояния (далее — *ЗАГС*). Полагаем, в первую очередь это связано с отсутствием консолидированной на федеральном

уровне базой данных ЗАГСов. Тем не менее надо сказать, что на уровне субъектов Федерации такие базы уже созданы и успешно функционируют, в частности в Москве. В скором времени во исполнение распоряжения Правительства Российской Федерации от 20 октября 2010 г. № 1815-р все же следует ожидать интеграцию всех региональных баз [4].

Однако нужно заметить, что очевидность целесообразности развития и использования и иных баз данных в целях повышения эффективности и безупречности нотариальной практики также бесспорна. Среди них, например: единая база данных о смерти из органов ЗАГС, о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным. Кроме того, следует упомянуть о важности обеспечения нотариуса возможностью оперативной проверки нотариально удостоверенных документов, прежде всего, это касается доверенностей [5, с. 13].

Позитивной оценки заслуживают и нововведения, основанные на положениях абз. 3 п. 3 ст. 13 ФЗ № 122, в соответствии с которыми ощутимо сокращаются сроки государственной регистрации на основании нотариально удостоверенных документов: не позднее чем в течение трех рабочих дней, следующих за днем их приема, а в случае их предоставления нотариусом в электронном виде — до одного рабочего дня. Правом на предоставление пакета документов в данном случае наделены и нотариус, и уполномоченный на то работник, состоящий в его штабе. Серьезные изменения коснулись не только сроков нотариальных процедур, но и нотариальных тарифов, которые существенно снижены. Полагаем, повышение критерия экономической выгоды направлено, прежде всего, на популяризацию института нотариата среди гражданского населения, для которого не последнюю роль играет характеристика его социальной доступности. Регистрация прав на недвижимость осуществляется теперь по принципу системы одного окна, позволяющей составить у нотариуса договор, зарегистрировать сделку и получить оформленный пакет документов. Важно помнить о том, что нотариус обязательно проверяет юридическую чистоту объекта недвижимости. При расчетах по сделкам возможно использование депозита нотариуса.

В контексте упомянутых новелл невозможно не согласиться с мнением президента Федеральной нотариальной палаты России К. Корсика, который утверждает, что «цель изменений, скорее, не заставить, а убедить человека оформлять недвижимость через нотариуса: сделать так, чтобы это было в первую очередь комфортно» [6].

Надо заметить, что стабилизация

гражданского оборота в сфере недвижимости обеспечивается не только обновленными законодательными подходами к условиям выполнения нотариальных действий и их процедурной регламентации, но и возложенной на него полной имущественной ответственностью за законность реализации своих полномочий. Так, в соответствии с изменениями федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» за нотариальные ошибки компенсация потерпевшим может выплачиваться из федерального резерва в связи с созданием компенсационного фонда. Правда такие выплаты начнут производиться только с начала 2018 г. Кроме того, нужно учитывать и тот факт, что привлечь нотариуса к ответственности всегда было сложно, так как доказать его вину на практике почти не представляется возможным. В соответствии с изменениями, вступившими в силу в 2015 г. [1], в п.5 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса РФ, если подлинность нотариально удостоверенного документа не опровергнута или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия, обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания [7]. Это означает, что оспорить нотариально удостоверенную сделку с недвижимостью теперь гораздо сложнее.

Орган государственной регистрации и нотариат объединяет одна цель — обеспечение прав участников рынка недвижимости. Основное отличие функциональной нагрузки двух институтов в контексте заключения сделки с недвижимостью заключается в том, что регистрация направлена на обеспечение публичности и достоверности информации, прежде всего, в интересах третьих лиц, а применение нотариальной формы — на защиту прав и интересов участвующих в сделке сторон [8, с. 52]. Для реализации этой цели и создания системы защиты гражданского оборота в целом следует создать гармоничное сочетание нотариальной формы сделки и государственной регистрации [9, с. 90].

Так, В. В. Витрянский отмечает, что «нотариальное удостоверение сделок становится более привлекательным, поэтому существует большая вероятность того, что граждане и юридические лица отдадут предпочтение нотариальной форме сделки без принуждения со стороны закона» [10].

Популяризации института нотариального удостоверения сделок с недвижимостью способствует и позитивный настрой российского государства к международному сотрудничеству, реализуемому на основе международных

многосторонних и двусторонних соглашений, а также участие в различных международных организациях, занимающихся вопросами нотариата. Так, РФ является членом Международного союза Латинского нотариата. Кроме того, в рамках Евразийского экономического союза с участием РФ заключен договор о создании интегрированного экономического и правового пространства, объединяющего информационные системы и способствующего конвергенции и гармонизации законодательства стран-участниц. Законодательство некоторых участвующих в международно-договорных отношениях с РФ стран предусматривает жесткую процедуру регистрации сделок с недвижимостью с участием нотариуса или судьи. Например, Германский и Французский нотариат, а также законодательно установленная нотариальная форма сделок с недвижимостью являются центральным элементом в развитии рынка недвижимости. Кроме того, целый ряд международных договоров предусматривает, что нотариальный акт имеет силу судебного решения и подлежит трансграничному признанию и исполнению. В связи с этим можно заключить, что уровень защищенности российских граждан существенно ниже вследствие недостаточности законодательно установленной компетенции российских нотариусов. Полагаем, российскому законодателю следует обратить внимание на гарантии правовой безопасности участников сделок с недвижимостью, официально признанные развитым зарубежным правовым порядком.

Самым распространенным видом приобретения/отчуждения недвижимости является договор купли-продажи, заключаемый в соответствии со ст. 551 ГК РФ в простой письменной форме или по соглашению сторон в нотариальной форме. Договор считается заключенным с момента его подписания и передачи имущества, что подтверждает, в частности, в своем постановлении Федеральный Арбитражный суд Поволжского округа [11].

Каковы же преимущества нотариально удостоверенной сделки? С учетом последних изменений к ним следует отнести: возможность получения от нотариуса сторонами сделки разъяснения смысла и значения подготовленного проекта сделки, а также прав и обязанностей сторон; осуществление проверки соответствия содержания текста договора намерениям сторон и требованиям закона; квалифицированное подтверждение дееспособности сторон; гарантированное обеспечение их равенства; проведение проверки имущества и правовой экспертизы; сохранение подготовленной и

сопроводительной документации в архиве нотариуса; возможность реализации положений об ускоренном режиме регистрации прав по сделкам с недвижимостью.

Обращая внимание читателя на преимущества нотариального сопровождения сделки с недвижимостью, необходимо остановиться на проблеме неготовности общества к пользованию перечисленными нововведенными благами. По нашему мнению, это в первую очередь связано с недостаточной доступностью нотариальных услуг как в материальном, так и в организационном смыслах. Относительно проблемы финансовой нагрузки следует предположить, что ее решение возможно посредством установления фиксированного нотариального тарифа вместо взыскания процента от удостоверяемой сделки с недвижимостью, которое повлечет за собой увеличение затрат граждан в несколько раз.

Кроме того, следует упомянуть об опасности нарушения конституционного права граждан на получение квалифицированной юридической помощи вследствие введения обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью, что превратит их право в обязанность. Полагаем, нельзя вводить в императивной форме нововведение о сокращенных сроках государственной регистрации. В случае такой необходимости целесообразно уменьшить установленный срок.

Таким образом, современная экономическая модель рынка недвижимости не нуждается в нотариате без соответствующих законодательных корректив, направленных на повышение роли нотариусов в гражданском обороте и максимально учитывающих интересы граждан. В противном случае не будет достигнута и прозрачность гражданского оборота с участием нотариуса. Кроме того, полагаем, следовало бы опасаться и подрыва фискальных интересов общества и государства.

Действующий механизм нотариального удостоверения сделок, а также положение нотариуса позволяют сделать заключение о том, что введение обязательной нотариальной формы для всех сделок с недвижимостью не будет целесообразной мерой, обеспечивающей юридическую безопасность и стабильность рынка недвижимости.

Устранению упомянутых проблем будет способствовать ужесточение уголовной ответственности и предоставление достойной оплаты услуг нотариуса, направленной на предотвращение совершения мошеннических действий с его стороны, а также установление единого приемлемого тарифа за услуги нотариуса с учетом имущественного положения различных социальных слоев населения.

Список библиографических ссылок

1. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2014 № 457-ФЗ // СЗ РФ. 2015. № 1 (ч. I). Ст. 10.
2. Чефранова Е. А. Новеллы законодательства: вектор на расширение участия нотариуса в обороте недвижимости // Нотариальный вестник. 2015. № 3. URL: <http://нотариат.рф/publ/zhurnal-notarialnyj-vestnik/archive/16264/16274/> (дата обращения: 28.11.2015).
3. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (в ред. от 13. 07. 2015 г. № 259-ФЗ), утв. ВС РФ 11 февраля 1993 г. № 4462-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357; 2001. № 194; 2015. № 259.
4. О государственной программе Российской Федерации «Информационное общество (2011—2020 гг.)»: распоряжение Правительства РФ от 20 октября 2010 г. № 1815-р // СЗ РФ. 2010. № 46. Ст. 6026.
5. Кириллова Е. А. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: реальность и перспективы // Нотариус. 2015. № 6. С. 13—15.
6. Куликов В. Федеральная нотариальная палата создает фонд для компенсации ошибок нотариусов // Рос. газ. 2015. № 6819 (248). URL: <http://www.rg.ru/2015/11/03/notariat.html> (дата обращения: 26.11.2015).
7. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (в ред. от 13.07.2015 № 264-ФЗ) // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
8. Мальцева С. В. Роль нотариата в удостоверении сделок с недвижимым имуществом: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 39—90.
9. Тужилова-Орданская Е. М. Нотариальная форма сделок с недвижимостью и государственная регистрация: уроки истории в свете модернизации гражданского законодательства // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 8 (27). С. 88—92.
10. Витрянский В. В. О сделках с недвижимостью и судебной практике: лекция. URL: <https://notariat.ru/news/15921/> (дата обращения: 15.12.2015).
11. Постановление Федерального Арбитражного суда Поволжского округа от 8 августа 2011 г. № Ф06-6363/11 по делу № А55-25782/2010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

© Иншакова А. О., Чулова Ю. С., 2016