

***Н. И. Батурина, И. М. Медведев***

## **РОЛЬ НОТАРИУСА В СФЕРЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ**

В настоящей статье авторами предпринята попытка показать необходимость участия нотариуса в сфере оборота недвижимости на территории Российской Федерации в современных условиях. Тенденции усиления роли нотариусов в нашей стране были обусловлены принятием ряда федеральных законов. Это способствовало внедрению механизма в систему правоотношений с недвижимым имуществом, повысившего интерес к нотариальной форме сделки с недвижимостью. Правовую экспертизу документов и обеспечение защиты интересов участников сделки стал реализовывать нотариус. Был изменен нотариальный тариф в сторону уменьшения, что позволило сделать нотариальное удостоверение сделок более доступным для граждан, при этом они получили дополнительные гарантии соблюдения своих прав по сравнению с теми лицами, которые предпочли простую письменную форму сделки. Произошли изменения порядка заключения ряда гражданско-правовых договоров. Обязательная нотариальная форма предусмотрена для сделок с недвижимостью, когда имущество находится в общей собственности, распоряжение им осуществляется на условиях опеки, а также когда осуществляется продажа недвижимости, принадлежащая несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Данное нововведение позволит защитить более слабую сторону в сделках с недвижимостью.

Вступивший с 1 января 2017 г. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» внес ряд преимуществ при оформлении сделок недвижимости у нотариуса. Это более сокращенный период при регистрации прав на недвижимость, возможность нотариусу самостоятельно обращаться в регистрирующий орган, освобождая тем самым граждан от решений юридических вопросов, в которых они могут быть не компетентны. Регламентирован и порядок распределения ответственности за действия или бездействия нотариусов при государственной регистрации прав, которые привели к возникновению убытков у граждан и юридических лиц.

*Ключевые слова:* нотариус, недвижимость, сделка, форма сделки, государственная регистрация, регистрирующий орган.

***N. I. Baturina, I. M. Medvedev***

## **THE ROLE OF THE NOTARY IN THE REAL ESTATE TURNOVER SPHERE**

In the article the authors attempted to demonstrate the necessity of notary assistance in the real estate turnover contracts in the Russian Federation in current conditions. Federal Laws adopted in the Russian Federation determined the tendency for intensification of the notary's role. Taken measures installed the mechanism of the legal relations with the real estate that caused the excessive demand to the notary form of transactions with the real estate. It's the notary who makes the legal examination of documents and provides the participants in a contract protection. The tariff (money rate) for notary services was reduced that made the process to certify the transaction by a notary more accessible for citizens. They also gained some supplementary guarantees for their rights to be observed in comparison with those persons whose contracts were certified in the simple written form. The procedure of making some civil law contracts has been changed. Real estate contracts must be certified by a notary when the property is common ownership or controlled as a part of guardianship. The same is true when real estate of a minor or a person having limited legal capacity is sold. This innovation lets to defend the weak participants (parties) in making real estate contracts.

Federal Law "On the State Registration of Real Estate" entered into force on the 1-st of January 2017 and gave some advantages in drawing up real estate contracts with the notary assistance. They include the reduced terms of real estate registration; the possibility for a notary to appeal the registering body individually. Thus, the citizens are free not to solve legal issues on which they don't have consciousness. The degree of responsibility is detailed in cases of "act or omission" of notaries assisting in State Title Registration that causes losses to both citizens and legal entities.

*Key words:* notary, real estate, contract, contract form, state registration, registering body.

В соответствии с гражданским свободой договора, т. е. физические и законодательством в России действует принцип юридические лица вольны совершать любую

сделку, не противоречащую существующему законодательству. Правовой статус участников сделки, не наделенных властными полномочиями, ясен. Он преимущественно определен договором, который заключается сторонами, где регламентированы значимые для контрагентов права, обязанности, их ответственность, сроки совершения юридически значимых действий. Общим является требование обладания гражданской дееспособностью и полномочиями совершать действия в рамках сделки. Исключение составляют иностранцы. В регламентированных законом случаях они ограничены в праве выбора предмета сделки, например это земельные участки в приграничных зонах, территориях, закрытых административно-территориальных образованиях, земли сельскохозяйственного назначения.

С позиции государственного контроля большой интерес представляют органы государственной власти, имеющие соответствующую компетенцию, и нотариусы. Как известно, сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации. Таким образом, в правоотношениях между контрагентами появляется связующее звено, обладающее специальными властными полномочиями по осуществлению государственной регистрации, — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Согласно Указу Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 г. № 1847 на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии возложены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации [1]. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации.

Несмотря на то что Росреестр — это специально уполномоченный орган государственной власти, его роль сводится к проверке документов на этапе совершения сделки, ведения реестра и взаимодействия с Федеральной налоговой службой в рамках «одного окна» при учете объектов налогообложения. Это важные функции, с помощью которых государство обеспечивает и охраняет право собственности граждан и организаций и собственное право получать от граждан причитающиеся налоги и осуществляет бюджетное планирование. Однако на практике часто возникают ситуации, когда регистрирующий орган допускает ошибки. Их принято делить на две группы: технические и кадастровые. Первые

связаны с неточностями в выдаваемых гражданам документах, вторые же могут иметь более серьезные последствия. Они проявляются во внесении в государственный кадастр недвижимости неверных сведений либо их искажении при передаче баз данных. Законодательные изменения, произошедшие с начала 2017 г., призваны в максимально возможном объеме исключить такие ошибки. Замминистра экономического развития В. В. Абрамченко в интервью телеканалу «РОССИЯ» указала, что доля ошибок в сведениях Росреестра равна 1 %, однако с учетом того что общее число записей в реестре составляет примерно 300 млн, этот самый 1 % есть немалое количество, а каждая ошибочная или неверная запись — это нарушенное право конкретного человека или неполучение налогового дохода государством. По этой причине, помимо законодательной реформы, необходимо планомерное проведение фактической ревизии имущества, состоящего на учете в Росреестре. Безусловно, это масштабное мероприятие, но и польза от него существенна. Для этого на местах могут быть созданы дополнительные временные комиссии, формируемые при участии и помощи органов местного самоуправления, общественных организаций, региональных отделений политических партий, бюро технической инвентаризации. Это положительно скажется и на имидже самих участников такого мероприятия.

В последние годы изменения в законодательстве о недвижимости и порядке оформления сделок с ней определили еще одного важного участника правоотношений — нотариуса. Однако сейчас сложно найти государственного нотариуса, в подавляющем большинстве они являются частными, но тарифы на их услуги соразмерны государственной пошлине, установленной за совершение нотариальных действий государственным нотариусом.

Тенденции повышения роли нотариусов обусловлены принятием ряда федеральных законов. Так, согласно Федеральному закону от 21 декабря 2013 г. № 379-ФЗ в систему правоотношений с недвижимостью внедрен механизм, который повышает интерес к нотариальной форме сделки с недвижимостью. Кроме того, он способствует дифференцированию функций и ответственности между различного рода посредниками в сфере обращения недвижимости: риелторы организуют сделку, Росреестр осуществляет регистрацию прав на недвижимость, а правовую экспертизу документов и обеспечение защиты интересов участников сделки реализует нотариус [2]. Вместе с тем правовая экспертиза документов является частью

процедуры регистрации, осуществляемой Росреестром.

Изменения в законодательстве привели к повсеместному введению Единой информационной системы нотариата. Так, с 1 июля 2014 г. в рамках единой системы начали функционировать электронные реестры совершенных различных нотариальных действий. Однако для правоохранительной деятельности в первую очередь важен реестр уведомлений о залогах движимого имущества. Это связано с проблемой роста количества мошеннических действий в сфере автокредитования, когда злоумышленник приобретает автомобиль в кредит, а затем перепродает его на вторичном рынке. Изменения и нововведения коснулись и роли нотариата в сделках с недвижимостью: произошло снижение нотариальных тарифов за удостоверение договоров отчуждения недвижимого имущества и прочих договоров, что делает нотариальное удостоверение сделок более доступным для граждан. Однако, как показала практика, не все нотариальные тарифы, взимаемые за обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, были посильны физическим лицам. Ранее введенное обязательное нотариальное удостоверение сделок по продаже земельной доли было отменено Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 351, который внес соответствующие изменения в ст. 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Необходимость данных изменений была обусловлена именно финансовыми трудностями граждан при оплате таких нотариальных тарифов.

При обращении к нотариусу за удостоверением сделки стороны получают дополнительные гарантии соблюдения своих прав по сравнению с теми лицами, которые предпочли простую письменную форму сделки. Кроме того, удостоверяя сделку у нотариуса, стороны выигрывают время ее регистрации. Согласно абз. 9 и 10 ч. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации недвижимости, пришедшему на смену Закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрация на основании нотариально удостоверенной сделки проводится не позднее трех рабочих дней, тем временем общий срок составляет семь рабочих дней. В том случае, когда нотариус направляет запрос в Единый государственный реестр для проверки данных по сделке с недвижимостью в электронной форме, то ответ на запрошенные сведения предоставляется ему незамедлительно, но не позднее следующего рабочего дня с момента

обращения. Соответственно, у сторон появилась возможность подписать договор уже на следующий день, после чего нотариус самостоятельно передает документы на регистрацию в Росреестр. Сокращение сроков стало возможным благодаря исключению дублирующих функций Росреестра и нотариуса по проверке законности сделки.

Нельзя оставить без внимания порядок заключения ряда гражданско-правовых договоров, который также предусматривает значимость и необходимость нотариуса для защиты прав и законных интересов собственников недвижимого имущества и лиц, не достигших совершеннолетия и не обладающих полной дееспособностью. Согласно Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» обязательная нотариальная форма предусмотрена для следующих сделок с недвижимостью:

- 1) по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу;
- 2) залога недвижимого имущества в силу закона;
- 3) связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;
- 4) по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Участие нотариуса не обошло стороной и брачно-семейные отношения. Так, соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено [3].

Следует отметить, что каждая законодательная новелла порождает ряд правоприменительных проблем, которые решаются постепенно. Например, в ходе применения правил по нотариальному удостоверению сделки была обнаружена дилемма. Подлежит ли обязательному нотариальному удостоверению сделка по продаже комнаты, входящей в состав общей долевой собственности на квартиру, если такая комната выделена в натуре как объект недвижимости, и право собственности на нее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (например, комната в коммунальной квартире)? Как осуществить отчуждение машино-места, если это доля в общей долевой собственности на один объект недвижимости (есть ли необходимость уведомлять всех собственников для продажи)? Эти и многие другие вопросы возникали вследствие внесения ряда изменений в ранее действовавшее законодательство о госрегистрации недвижимости и сделок с ней.

Сегодня в целях ликвидации указанных правовых пробелов и совершенствования системы государственной регистрации недвижимости начала действовать реформа в системе правоотношений с недвижимостью. Она преследует одну цель — защитить права и законные интересы участников сделок с недвижимостью при помощи института нотариального удостоверения. В таких сделках нотариус является инструментом противодействия злоупотреблениям прав несовершеннолетних, ограниченно дееспособных лиц. Кроме того, он исполняет правоохранительную функцию в предотвращении квартирного рейдерства при продаже минимальных долей в праве третьим лицам и применении иных относительно законных методов захвата собственности. В правоприменительной практике встречались случаи, когда недобросовестный покупатель приобретал небольшую долю квартиры, например 1/90, и получал право проживания в жилом помещении. После этого он создавал для собственников, проживающих совместно с ним (ними), такие условия проживания, которые являлись невыносимыми. Единственной его целью было заставить их продать принадлежащие им доли по цене, значительно ниже рыночной. Реформа законодательства о госрегистрации сделок с недвижимостью предполагает возможным с помощью нотариата оградить добросовестных граждан от этой проблемы.

Для максимального упрощения порядка совершения сделки с недвижимостью для граждан и юридических лиц нотариус наделен полномочиями самостоятельно обращаться в регистрирующий орган для регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним, что предусмотрено ст. 86.2 Основ законодательства о нотариате. Данная статья регламентирует возможность предоставления документов на государственную регистрацию нотариусом, в которой четко отражено, что инициатива представления документов нотариусом данных документов зависит от правообладателя на недвижимость. Обратим внимание, что это правомочие нотариуса предусмотрено и абз. 5 ч. 3 ст. 15 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой по заявлению нотариуса или его работника осуществляется государственная регистрация права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки. Данное нововведение позволяет в первую очередь защитить слабую сторону сделки, к которой, как правило, относятся граждане, не имеющие юридических знаний и не способные правильно

понять сути предполагаемых действий. Кроме того, нотариус обладает правом подачи документов в Росреестр и правом на получение документов после их регистрации.

Положения нового закона предполагают не только такое взаимодействие нотариусов и регистрирующего органа. Установлены границы правовой экспертизы при государственной регистрации прав. При нотариальном удостоверении сделок согласно ч. 2 ст. 59 Федерального закона № 218-ФЗ при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется [4]. Регламентирован и порядок распределения ответственности за действия или бездействия органов государственной власти и нотариусов при государственной регистрации прав, которые привели к возникновению убытков у граждан и юридических лиц [4]. Нотариус будет нести полную имущественную ответственность за вред, который он причинил в результате его виновных действий (бездействий) имуществу физического или юридического лица в результате совершения им нотариальных действий с нарушением закона.

В завершение отметим, что вовлечение нотариусов в совершение сделок с недвижимостью обосновано, поскольку риск при совершении нотариально удостоверенных сделок будет сведен к минимуму и часть этих рисков возлагается на самого нотариуса. Нотариальное удостоверение сделки предоставляет сторонам значительные преимущества, что является для граждан и организаций дополнительной гарантией стабильности и соблюдения их прав.

### **Список библиографических ссылок**

1. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: указ Президента РФ от 25 декабря 2008 г. № 1847 // СЗ РФ. 2008. № 52 (ч. 1). Ст. 6366.
2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 21 декабря 2013 г. № 379-ФЗ // СЗ РФ. 2013. № 51. Ст. 6699.
3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ // СЗ РФ. 2016. № 1 (ч. I). Ст. 11.
4. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

© Батурина Н. И., Медведев И. М., 2017