

УДК/UDC 347.451

Особенности нотариальной формы сделок с недвижимостью

Комышев Михаил Владимирович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: komamv@mail.ru

Аннотация

Недвижимое имущество для всех участников гражданского оборота является главной, а иногда и единственной материальной ценностью, права на которые подлежат государственной регистрации. Однако одной государственной регистрации мало для защиты прав и законных интересов собственников имущества, нужны дополнительные гарантии. И такие гарантии может дать нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. В статье рассматривается необходимость нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в целях обеспечения дополнительной защиты участников гражданского оборота. Проанализировано действующее российское гражданское законодательство в сфере нотариальной деятельности по удостоверению сделок. Рассмотрены положительные и отрицательные аспекты возможного нововведения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Ключевые слова: права на недвижимое имущество, государственная регистрация недвижимости, нотариальное удостоверение сделок, сделки с недвижимостью, обязательная форма, порядок регистрации.

Features of the notary form of real estate transactions

Komyshev Mikhail Vladimirovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: komamv@mail.ru

Abstract

Real estate for all participants in civil turnover is the main, and sometimes the only, material value, the rights to which are subject to state registration. However, state registration alone is not enough to protect the rights and legitimate interests of property owners, and additional guarantees are needed. And such guarantees can be provided by notarization of real estate transactions. The article considers the need for notarization of real estate transactions in order to provide additional protection for participants in civil turnover. The article analyzes the current Russian civil legislation in the field of notarial activity for the certification of transactions. The positive and negative aspects of the possible innovation of mandatory notarization of real estate transactions are considered.

Key words: real estate rights, state registration of real estate, notarization of transactions, real estate transactions, mandatory form, registration procedure.

Защита основных прав всех граждан в нашей стране осуществляется различными институтами государственного управления, т. е. органами власти в исполнительной сфере и прокуратуре, судебной системой, а также нотариатом, роль которого по-своему уникальна ввиду того, что нотариат действует в специфической отрасли - бесспорной юрисдикции.

Нотариальное удостоверение любой сделки - важный этап заключения договора. На данном этапе происходит придание договору установленной на законодательном уровне формы. От этого зависит появление правоспособности сторон сделки, а также возможность комплексного решения ряда различных вопросов, касающихся проработки существенных условий сделки.

Сделки совершаются в устной форме, письменной форме (это может быть простая или нотариальная форма), а также с помощью реализации конклюдентных действий.

Стоит отметить, что нотариат не занимается разрешением юридических конфликтов, которые возникают между всеми участниками гражданского оборота, главная обязанность нотариата — предотвращение таких конфликтов. Бесспорно, можно отметить, что нотариат является наиболее эффективным средством предупреждения злоупотреблений в сфере отношений частной собственности [1].

Ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) определяет нотариальное удостоверение сделки как «проверку законности сделки, наличия у каждой из сторон права на ее совершение, осуществляемую нотариусом или иным должностным лицом в соответствии с законом о нотариате» [2]. В ст. 53 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее - Основы о нотариате) указано: «Нотариус удостоверяет сделки, для которых установлена обязательная нотариальная форма. Нотариус по желанию сторон может также удостоверить сделки, для которых такая форма необязательна. При совершении нотариального удостоверения сделки нотариус прежде всего проверяет принадлежность имущества на праве собственности или ином вещном праве, наличие сособственников, а также обременений либо ареста данного имущества. Также нотариус проверяет дееспособность гражданина и устанавливает его личность и волю» [3].

Нотариус устанавливает, является ли совершенная сделка законной, на основании переданных ему документов и полученной от сторон информации. Прямой обязанностью нотариуса является отказ в совершении нотариальных действий, если рассматриваемая им сделка нарушает закон или прямо не соответствует его условиям.

Кроме того, нотариус разъясняет обеим сторонам сделки смысловое значение сделки, что уже ограничивает до минимума возможность обмана или недопонимания гражданами своей правоспособности. Следовательно, стороны, которые обратились за нотариальным удостове-

нием сделки, имеют подлинные гарантии того, что сделка действительно будет совершена в соответствии с буквой закона. Наконец, нотариус согласно ст. 17 Основ о нотариате несет полную имущественную ответственность за законность совершения сделки [1]. Данное обстоятельство убеждает всех сторон сделки в искренних намерениях нотариуса по совершению им законных действий.

Помимо совершения нотариальных действий, нотариус, в частности, вправе составлять проекты сделок (ст. 15 Основ о нотариате). За услуги правового и технического характера нотариус взыскивает пошлину. За совершение нотариального действия нотариус взыскивает нотариальный тариф (госпошлину) и ставит удостоверяющую надпись в соответствии с совершаемым нотариальным действием. Нотариальное действие признается совершенным после уплаты пошлины за услуги правового и технического характера и нотариального тарифа (госпошлины) [4].

Необходимо помнить, что в основе деятельности нотариуса по удостоверению сделок заложены установленные законом меры ответственности в отношении нотариуса за ошибки и злоупотребление полномочиями при заключении сделок. Во время удостоверения сделок ответственность нотариуса расположена в двух разных плоскостях: публично-правовой и частноправовой [5].

Согласно п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях:

- 1) указанных в законе;
- 2) предусмотренных соглашением сторон (по закону для заключения данных видов сделок требуется простая письменная форма).

С целью контроля законности производимой сделки и увеличения уровня надежности определенного документа, в который она облачается, в правовой норме определена специфическая сфера сделок, которые подлежат обязательному нотариальному удостоверению:

- доверенность, дающая право совершения сделок, которые требуют нотариальной формы (например, договор о залоге недвижимого имущества), за исключением случаев, которые прямо предусмотрены законом;
- доверенность, которая выдается в режиме передоверия;
- договор об ипотеке и договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен;
- договор уступки прав требования или перевода долга, если сами требования или долг основаны на сделке, совершенной в нотариальной форме;
- брачный договор;
- соглашение о разделе общего имущества супругов;
- отчуждение доли в обществе;
- договор ренты;
- завещание;
- соглашение об уплате алиментов.

По мнению О. Г. Степаненко, «официальное подтверждение нотариально заверенных гражданско-правовых сделок не должно рассматриваться гражданами как одна из очередных бюрократических процедур; это явление должно выглядеть как один из важных этапов при защите их законных прав и интересов» [1].

Заверение договора нотариусом и государственная регистрация имеют важную задачу - обеспечение законности оборота недвижимости. В то же время следует отметить, что государственная регистрация по своему характеру не соответствует нотариальному заверению. Работа государственных регистраторов заключается в основном в работе с поступающими документами. Кроме того, с помощью механизма государственной регистрации будет осуществляться проверка правоспособности обеих сторон, интерпретация их ценностей, их действий, содержания и смысла соглашения. Поэтому при принятии документов на государственную регистрацию, а также при самой регистрации федеральная государствен-

ная регистрационная служба опирается на соответствие формы сделки правовым нормам.

Представляется целесообразным передать нотариату полномочия по обязательному нотариальному удостоверению всех сделок с недвижимостью, внести соответствующие изменения на законодательном уровне в ГК РФ и закрепить данное положение в Основах о нотариате. Но требуется вводить обязательную нотариальную форму для сделок с недвижимым имуществом постепенно. Российский нотариат должен адаптироваться и получить необходимый опыт работы в новых условиях электронного документооборота, быть готовым к работе с большим объемом сделок, поскольку такие нововведения увеличат количество граждан и юридических лиц, обращающихся за нотариальными услугами. Возврат к обязательному нотариальному удостоверению сделок с недвижимым имуществом будет способствовать повышению уровня защиты субъектов гражданского права и предупреждать злоупотребления в данной категории сделок.

Поэтому применение нотариальной формы при совершении сделок гражданско-правового характера направлено на повышение защищенности имущественных и личных неимущественных прав граждан и юридических лиц, а также на обеспечение правовых возможностей государства.

Наделение нотариусов широкими полномочиями в сфере удостоверения сделок об оспаривании прав при отчуждении недвижимости позволяет снять значительную часть нагрузки с судебных органов. В условиях чрезмерной перегрузки судебных органов Российской Федерации опыт распространения обязательного нотариального удостоверения на все имущественные сделки мог бы оказаться чрезвычайно полезным для российского нотариата.

Список литературы

1. Степаненко О. Г., Самцов А. В. К вопросу об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью // ГлаголЪ правосудия. 2019. № 2 (20). С. 10–13.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-I // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 10. Ст. 357.

4. Гражданское право: учебник для вузов / под ред. Т. И. Илларионовой, Б. М. Гонгало, В. А. Плетнева. М.: Норма, 2013. 557 с.

5. Сухобок Т. В. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: теоретические и практические проблемы // В сборнике: Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей XXVIII Международной научно-практической конференции. 2020. С. 24–27.

References

1. Stepanenko O. G., Samtsov A. V. On the issue of obligatory notarization of real estate transactions // Glagol of justice. 2019. No. 2 (20). Pp. 10-13.

2. The Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law of 30.11.1994 No. 51-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.

3. Fundamentals of the legislation of the Russian Federation on notaries from 11.02.1993 № 4462-I // Bulletin of the Congress of People's Deputies of the Russian Federation and the Supreme Council of the Russian Federation. 1993. No 10. Art. 357.

4. Civil law: Textbook for universities / Ed. T. I. Illarionova, B. M. Gongalo, V. A. Pletnev. - M.: Norma, 2013. 557 p.

5. Sukhobok T. V. Notarial certification of real estate transactions: theoretical and practical problems // In the collection: Modern jurisprudence: topical issues, achievements and innovations. Collection of articles of the XXVIII International Scientific and Practical Conference. 2020. Pp. 24-27.