

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ**

Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ П.Г. Алексеенко

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Некоторые правовые аспекты участия нотариуса в гражданско-  
правовом обороте недвижимого имущества при удостоверении сделок

Исполнитель

студент группы 321-сб2

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

О.А. Медведева

Руководитель

ст. преподаватель

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

И.Г. Малышок

Нормоконтроль

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

О. В. Громова

Благовещенск 2017

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ П.Г. Алексеенко  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студентки Медведевой Оксаны Андреевны.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Изменение законодательства. Роль нотариата в современном гражданском праве. Наделение нотариуса полномочиями по обязательному нотариальному удостоверению сделок (утверждена приказом от \_\_\_\_\_. № \_\_\_\_\_)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 20 января 2017 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации, Кодекс профессиональной этики нотариусов в Российской Федерации, Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", иные правовые акты, учебная и научная литература, публикации в периодических изданиях.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): Исторические предпосылки развития нотариата на территории Российской Федерации. Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению. Судебная практика по рассмотрению дел, касающихся нотариально удостоверенных сделок

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет.

7. Дата выдачи задания: 15.10.2016 г.

Руководитель выпускной квалификационной работы: Малышок Ирина Геннадьевна, ст. преподаватель.

Задание принял к исполнению: 15.10.2016 г. \_\_\_\_\_  
(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 44 с., 31 источников.

### НОТАРИАТ, НОТАРИУС, СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, СДЕЛКИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ

Новелла законодательства при введении обязательного нотариального удостоверения сделок коснулась проблемных сделок, где имеются наиболее сложные правоотношения и где часто происходят правонарушения. Особое значение имеет тот факт, что за все свои действия нотариус несет полную имущественную ответственность. Еще одна новелла закона, которая подчеркивает преимущество нотариальной формы сделок, была введена немного раньше - это признание повышенной доказательственной силы нотариального документа, закрепленное в гражданском и арбитражном процессуальных кодексах.

В бакалаврской работе поставлена цель рассмотреть изменения, произошедшие в законодательстве Российской Федерации относительно нотариальной деятельности. Исследованы предпосылки возникновения и развития нотариата, процедура и особенности наделения его определенными полномочиями на современном этапе развития.

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |    |
|--|----|
| Введение   | 5  |
| 1 Исторические предпосылки развития нотариата на территории Российской Федерации | 7  |
| 1.1 История возникновения нотариата и его роль в современном гражданском праве   | 7  |
| 1.2 Нотариус и его место и роль в современном обществе                           | 16 |
| 2 Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению                   | 25 |
| 2.1 Участие нотариуса в гражданско-правовом обороте недвижимого имущества        | 25 |
| 2.2 Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью               | 30 |
| Заключение   | 40 |
| Библиографический список   | 42 |

## ВВЕДЕНИЕ

В российской правовой системе нотариат стал важным механизмом обеспечения юридической чистоты сделки, снижения рисков злоупотребления правами, противодействия преступным посягательствам на имущество участников сделок.

Вряд ли сегодня можно найти сферу деятельности граждан - в социальном, в экономическом направлениях, где бы не требовалась квалифицированная юридическая помощь. Нотариат участвует в оказании этой помощи, в первую очередь, в интересах граждан, учитывая реальную ситуацию в обеспечении правовой безопасности гражданско-правовых отношений. Кроме того, по ряду причин, многие субъективные права и свободы не могут быть реализованы гражданами самостоятельно либо такая реализация не эффективна. Именно нотариат мог бы содействовать этому.

За последнее время законодательство в сфере нотариального удостоверения сделок с недвижимостью претерпевает постоянные изменения.

Актуальность темы бакалаврской работы заключается в изменениях законодательства, в частности вступивших в силу с 29 декабря 2015 года положения Федерального закона от 29 декабря 2014 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты», которым внесены изменения, в том числе в Федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «О государственном кадастре недвижимости».

С 02 июня 2016 года Федеральным законом № 172-ФЗ от 02 июня 2016 года расширен перечень сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.

03 июля 2016 года Федеральным законом № 351-ФЗ от 03 июля 2016 года «О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»

из перечня сделок, для которых предусмотрена обязательная нотариальная форма их совершения, исключены договора по отчуждению земельных долей.

При внесении изменений в законодательство по введению нотариальной формы таких сделок законодатель преследовал главную цель - максимально исключить факты нарушения прав наименее защищенной части населения - детей и недееспособных граждан.

Соответственно и целью данной работы является исследование процедуры заключения, удостоверения сделок и, как следствие, регистрации и перехода права собственности. Исследование всего механизма данной процедуры от обращения к нотариусу, проверки законности и возможности проведения сделки до регистрации, а в случае необходимости и возникновения споров и разногласий, предоставления информации для судебных разбирательств для подтверждения или оспаривания самого факта совершения сделки.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, возникающие между физическими и юридическими лицами и нотариусом в связи с расширением его полномочий.

Предметом исследования является правовое регулирование как самих отношений, возникающих при возложении на нотариусов обязанности по обязательному удостоверению некоторых видов сделок, так и законности самой деятельности нотариуса при совершении нотариальной деятельности.

Для раскрытия данной темы использовалась и анализировалась учебная литература, монографии, Гражданский кодекс Российской Федерации, "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" и комментарии к ним, а также судебная практика по рассмотрению дел, касающихся нотариально удостоверенных сделок.

Методологическую базу исследования составили общенаучные методы, анализ. Использовались также историко-правовой, формально-логический, сравнительно-правовой, социологический, а также методы системного и комплексного анализа общетеоретических и процессуально-правовых работ и другие частные методы.

# 1 ИСТОРИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ НОТАРИАТА НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## 1.1 История возникновения нотариата и его роль в современном гражданском праве

Нотариат как институт имеет свою историю возникновения и развития, восходящую к временам Республики в Древнем Риме. В тот период у римлян существовал особый институт должностных лиц, именуемых писцами, в функции которых входило оформление письменных распоряжений. В их обязанности входило и ведение судебных журналов и различного рода записей, которые носили публично-правовой характер.

Кроме должностных писцов существовала категория частных писцов. Они состояли в качестве домашних секретарей у богатых римлян, вели деловую переписку и оформляли различного рода юридические сделки для них. Лица, выполнявшие эти функции, назывались «нотариусами» от слова «notta», что означало стенографический знак, который применялся писцами для скорости записей, которые они вели.

Дальнейшее развитие гражданского оборота вызвало в Риме появление института табеллионов, который и считается родоначальником современного нотариата. Табеллионы занимались составлением юридических актов и судебных бумаг. Размер вознаграждения устанавливался государством.

История нотариата в Российском государстве ведет свое начало с XV века. Сделки, связанные с переходом прав на отдельные виды имущества, оформлялись в форме крепостных актов подьячими. В царствование Петра I площадные подьячие были упразднены и их места заняли крепостные писцы.

В 1775 году по приказу Екатерины II нотариальные функции в России были возложены на суды. Крепостные акты в то время совершались в отделениях при палатах гражданских судов и при уездных судах. Судебная реформа 1864 года реорганизовала нотариат в России. Было принято Положение о нотариальной части 1866 года, согласно которому учреждались должности нотари-

усов. Нотариусы состояли при окружных судах и назначались на должность старшим председателем Судебной палаты. Нотариусами могли быть только российские подданные, совершеннолетние, не опороченные судом или общественным приговором, не занимающие никакой другой должности ни в государственных, ни в общественных учреждениях. Для того чтобы быть зачисленным на должность нотариуса, кандидат должен был внести денежный залог и сдать экзамен на профессиональную пригодность председателю окружного суда, старшему нотариусу и прокурору. В большинстве европейских стран, а Россия всегда тяготела именно к ним, нотариусы считались состоящими на государственной службе. В дооктябрьской России нотариусам присваивался восьмой разряд по должности, и они пользовались правом службы наравне с помощниками секретарей окружного суда. Нотариальные документы, составленные российскими нотариусами, принимались во всех странах.

В дореволюционной России нотариус был высококвалифицированным специалистом. Он не только охранял собственность физических и юридических лиц, но и сам был достаточно обеспеченным человеком. За совершение нотариальных действий, помимо строго установленных пошлин и сборов, нотариус, по соглашению с обратившимся к нему лицом, взимал плату в свою пользу, а если такого соглашения не было достигнуто, то по таксе, устанавливаемой Министерством юстиции совместно с Министерством внутренних дел и Министерством финансов. Сборы отчислялись в бюджет, а вот такса расходовалась на содержание нотариуса. Любую совершенную им сделку он обеспечивал своим залогом, размер которого определялся с учетом местных условий. Если на покрытие взыскания залог был израсходован полностью или частично, нотариус временно отстранялся от должности впредь до пополнения залога. В случае невосполнения залога в течение шести месяцев нотариус увольнялся от должности.

После принятия Декрета от 24 ноября 1917 года институт нотариата перестал существовать, а нотариальные действия стали совершать различные административные органы.



Дальнейшее развитие институт нотариата получил после принятия Декрета о суде, в котором было сказано, что нотариальные действия совершаются нотариусами, а, в случае их отсутствия, лицами, их заменяющими.

Окончательно создание института нотариата в России (после 1917 года) как самостоятельного государственного учреждения завершило Положение о государственном нотариате, принятое 4 октября 1922 года. Согласно этому Положению в городах учреждались государственные нотариальные конторы. Отмена частной собственности на землю, на средства производства, на жилище обрекла некогда мощный российский нотариат на гибель. Принятие 11 февраля 1993 года Основ законодательства Российской Федерации о нотариате изменило правовой статус нотариуса.

Российский нотариат всегда представлял в обществе один из важнейших юридических институтов государственной деятельности. Каждый российский гражданин хотя бы один раз в жизни обращался к нотариусу, например, за доверенностью на автомобиль или на представительство в административных или судебных органах власти, за оформлением наследства, в связи с куплей-продажей движимого и недвижимого имущества или за нотариальным удостоверением юридически значимых документов.

Нотариат призван обеспечивать реализацию конституционных прав граждан путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации.<sup>1</sup>

Основы законодательства Российской Федерации о нотариате рассматривают нотариат как систему органов и как специальные действия. Следовательно, значение термина «нотариат» неоднозначно. Традиционная точка зрения исходит из того, что нотариат считается системой специальных органов. Другая точка зрения исходит из того, что нотариат представляет собой, прежде всего, систему специальных нотариальных действий. Данное определение оправдано тем, что научная литература рассматривает нотариальную деятельность как ка-

---

<sup>1</sup> Волкова, Н.А. Учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» // под ред. Г.Б. Мирзоева, Н.А. Волковой, Л.В. Щербачевой. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2011. — С. 447.

тегорию. Чаще всего оно встречается в литературе, посвященной непосредственно нотариату.<sup>2</sup>

Основы законодательства РФ о нотариате не включают в себя официальное понятие нотариата, но в них часто идет речь о нотариальной деятельности. В региональных законах, в отличие от федерального акта, предпринимаются попытки нормативно определить понятие нотариата.

Задачами нотариата являются:

1 охрана собственности, прав и законных интересов физических и юридических лиц, организаций и учреждений;

2 укрепление законности и правопорядка;

3 предупреждение правонарушений путем своевременного и соответствующего нормам законодательства Российской Федерации удостоверения договоров и сделок, оформления наследственных прав, совершения исполнительных надписей и иных нотариальных действий.<sup>3</sup>

Суть деятельности нотариальных органов состоит, прежде всего, в том, чтобы обеспечить реальность приобретаемых прав и их закрепление в установленной юридической форме.<sup>4</sup>

В своей деятельности органы нотариата руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и требуют его соблюдения от всех заинтересованных лиц, обращающихся с просьбой о совершении нотариальных действий.

Стоящие перед органами нотариата задачи по охране прав физических и юридических лиц имеют много общего с задачами суда, но осуществляются они иными методами и способами, присущими только нотариату, деятельность которого имеет предупредительный характер. В случае спора в суде нотариально удостоверенный договор облегчает заинтересованной стороне доказывание

---

<sup>2</sup> "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

<sup>3</sup> Данилов, Д.Б. Специфика процесса доказывания по делам об административных правонарушениях за незаконное использование товарного знака / Д.Б. Данилов // Вестник Саратовской государственной академии права. – 2011. – № 6 (82). – 232 с.

<sup>4</sup> Волкова, Н.А. Учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» // под ред. Г.Б. Мирзоева, Н.А. Волковой, Л.В. Щербачевой. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2011. — С. 447.

своих прав и обязанностей договаривающихся сторон, подлинность подписей, время заключения договора, официальное подтверждение нотариальным органом являются бесспорными и достаточными. Деятельность нотариата имеет своим предметом только бесспорные дела в отличие от судебной, предметом которой по преимуществу являются споры о материальном праве.<sup>5</sup>

Исходя из задач, которые выполняют нотариальные органы, можно сделать вывод, что сущность нотариальной деятельности заключается в удостоверении и подтверждении определенных прав и фактов, в юридическом закреплении гражданских прав с целью предотвращения возможных нарушений или в качестве защиты уже нарушенных прав.

Функции нотариата представляют собой основные направления его деятельности, отражая особенности нотариата как уникального правового института, имеющего своей задачей защиту субъективных прав граждан и юридических лиц в частноправовой сфере и осуществляющего деятельность на принципе публичности.<sup>6</sup> Рассмотрение функций нотариата имеет большое значение для решения вопроса о том, имеют ли нотариальные функции специфику, вытекающую из отличий нотариата от государственных органов, а также негосударственных органов и организаций; насколько особенности нотариальных действий определяют необходимость их выполнения только нотариусами и исключительно в рамках нотариального производства.

Функции нотариата отражают основные направления деятельности его системы и сущность нотариата. Нотариальные функции в целом носят особый характер, вытекающий из публично-правового характера нотариальной деятельности и особенностей компетенции нотариуса, действующего в рамках бесспорной гражданской юрисдикции.

Выделяют несколько видов функций:

---

<sup>5</sup> Волкова, Н.А. Учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» // под ред. Г.Б. Мирзоева, Н.А. Волковой, Л.В. Щербачевой. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2011. — С. 447.

<sup>6</sup> Информационно-аналитический отдел ФНП. Аналитическая записка к статистическому отчету «О деятельности нотариальных палат субъектов Российской Федерации и нотариусов, занимающихся частной практикой» // Нотариальный вестник. — 2014. — № 6. — С. 218.

1 Социальные функции определяют место нотариата в системе органов гражданской юрисдикции и правовой системе России:

а) предупредительно-профилактическая функция отражает задачу нотариата – предупредить будущий спор о праве. Нотариус при совершении нотариальных действий устанавливает личность и выявляет действительные намерения. В обязанность нотариуса входит надзор за законностью этих действий. Развитие нотариата позволяет снизить давление на судебную систему. Так, нотариат изначально снижает количество возможных споров. Нотариальные акты, имея особую доказательственную силу, облегчают рассмотрение гражданско-правовых споров и процесс доказывания в суде. Нотариат уменьшает абсолютное количество дел в судах путем принятия на себя гражданско-правовых дел бесспорного характера, т.е. при отсутствии спорных моментов нотариус имеет право осуществлять такие нотариальные действия, как удостоверение соглашений о разделе имущества между супругами, наследниками, брачных контрактов; удостоверение фактов; удостоверение соглашений об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество; решение вопросов о продлении сроков для принятия наследства или включении в число наследников по закону лица, не имеющего возможности представить доказательства о родственных отношениях и т.д. При наличии спора в данных вопросах гражданская юрисдикция осуществляется уже судом;

б) правореализационная функция показывает место нотариата в системе осуществления прав и исполнения обязанностей. Она отражается в следующих действиях: при обеспечении надлежащих правовых условий для правомерного поведения участников, в отношении которых совершается нотариальное действие; сам нотариус исполняет, использует и соблюдает требования правовых норм (материального и процедурного характера) в связи с предоставленными ему полномочиями. В ряде случаев нотариус осуществляет правоприменительную деятельность, когда ему предоставлено право разрешать юридические дела в отношении конкретных фактических ситуаций (например, совершение исполнительных надписей);

в) правоохранительная функция нотариата, обеспечивая законность и правомерность юридических действий участников, снижает уровень гражданских и уголовных правонарушений. Например, нотариат гарантирует законность заверенных им сделок в сфере недвижимости и тем самым понижает криминальный оборот имущества, недвижимости;

г) фискальная функция отражает правовую необходимость для нотариата способствовать решению государственных задач. Так, органы нотариата способствуют решению такой государственной задачи, как привлечение всех обязанных лиц к уплате налогов путем уведомления налоговых органов об удостоверении договоров дарения и выдаче свидетельств о праве на наследство;

д) функция юридического обслуживания населения и оказания юридической помощи.

Содержательные функции характеризуют нотариальную деятельность:

а) правоустановительная функция заключается в необходимости установления в нотариальном производстве больших групп юридических фактов, чаще всего связанных между собой в фактические составы различной сложности. Такая обязанность проверки наличия необходимого фактического состава и истребования необходимых документов лежит на самом нотариусе;

б) удостоверительная функция – наделение нотариуса полномочием осуществлять от имени государства отдельные удостоверительные действия, подтверждать юридические факты, придавая этому особый статус;

в) охранительная функция заключается в возложении на систему нотариата охраны прав участников нотариального производства, в том числе путем содействия в осуществлении их прав и исполнении обязанностей. Данная функция осуществляется нотариусами при совершении практически любого нотариального действия;

г) юрисдикционная функция вытекает из роли нотариата как органа гражданской юрисдикции. Удостоверение фактов, копий документов и другие нотариальные действия в отношении граждан и организаций совершаются таким образом, чтобы при этом не были затронуты (ущемлены) права третьих лиц,

государственные и общественные интересы. При этом нотариус осуществляет одновременно все формы юрисдикционной деятельности, он занимается одновременно оперативно-исполнительной и правоустановительной деятельностью, а также в ряде случаев правоприменительной деятельностью по принудительному осуществлению гражданских прав. Особенностью юрисдикционной деятельности нотариусов является не последующее разрешение уже возникших правовых конфликтов в сфере гражданского оборота, а в основном деятельность по их предупреждению. Только в отдельных случаях, например при совершении исполнительных надписей, нотариусы способствуют разрешению относительно спорных ситуаций гражданского оборота.

Разграничение нотариальных функций позволяет отразить место нотариата в современном обществе как особого правового института (социальные функции нотариата) и показать специфику его деятельности в отношении участников нотариального производства (содержательные функции нотариата).<sup>7</sup> Так, специфика нотариальных функций, осуществляемых в рамках нотариального производства, определяет невозможность передачи их полномочий другим органам и лицам.

Сохранение и развитие института нотариата в современном мире объясняется его выгодностью и полезностью для общества и государства. Помимо публичного статуса нотариуса, нотариального действия и нотариального акта, есть много других важных составляющих, делающих институт нотариата полезным.

Современная модель нотариата – это модель активного нотариата, которая не ограничивается возложением на нотариусов лишь удостоверительных функций. В рамках активной модели перед нотариусом ставится задача оказать комплексную помощь всем заинтересованным участникам гражданского оборота на равных условиях, у него есть полномочия по сбору всех необходимых для совершения нотариального действия документов, по проверке достоверно-

---

<sup>7</sup> Информационно-аналитический отдел ФНП. Аналитическая записка к статистическому отчету «О деятельности нотариальных палат субъектов Российской Федерации и нотариусов, занимающихся частной практикой» // Нотариальный вестник. – 2014. – № 6. – С. 218.

сти всего фактического состава путем активных действий. Тем самым граждане и организации освобождаются от необходимости обращения к органам власти различным посредникам для сбора документов. На основе модели активного нотариата строится и проект нового российского закона «О нотариате и нотариальной деятельности», в котором нотариус является не просто промежуточным звеном в документообороте при совершении сделки, а «душой» гражданского оборота, поскольку именно на нем лежит обязанность по сбору необходимых документов, проверке фактических обстоятельств и созданию нотариального акта, обладающего особой доказательственной силой.<sup>8</sup>

Такой порядок вещей является более рациональным, поскольку при нем исключение нотариуса из процесса совершения сделки невозможно ввиду того, что он является, по сути дела, ее творцом, выявляя волю сторон. Поэтому законопроект наделяет нотариуса не только правом запроса, но и правом проверки и непосредственного сбора необходимых документов для совершения нотариальных действий. Кроме того, законопроект соединяет потенциал нотариата с возможностями современных информационных технологий, что должно привести к возрастанию степени юридической безопасности для общества.

В результате можно сделать вывод, что нотариат современной России должен выступать в роли полноценного многофункционального института гражданского общества, призванного обеспечивать охрану и защиту прав, свобод и законных интересов граждан Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Принципиально новый уровень нотариата позволит эффективно использовать все его потенциальные возможности, что окажет плодотворное влияние на развитие Российской Федерации как правового государства.

Сегодняшний нотариат может быть использован государством в качестве надежного правового гаранта в сфере имущественных отношений граждан, и в значительной степени облегчить работу судам.

---

<sup>8</sup> Проект Федерального закона от 04.09.2013 «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации» в версии Министерства юстиции Российской Федерации

## 1.2 Нотариус и его место и роль в современном обществе

Нотариат в Российской Федерации наделен государством публично-правовыми функциями по совершению нотариальных действий, поэтому нотариус в нашем государстве имеет особый статус и нотариальные действия, которые он совершает, носят особый характер.

От качества работы нотариуса зависит нормальное функционирование гражданского общества, эффективность защиты имущественных и законных интересов граждан и юридических лиц.

Однако большая часть населения в России воспринимает нотариуса как чиновника с печатью, который совершает нотариальные действия от имени государства, взимая при этом установленную законом обязательную плату.

Такое восприятие объясняется тем, что наши граждане имеют недостаточные юридические знания. До последнего времени среди российских граждан не существовало большой необходимости в правовых знаниях. Однако, изменения, происходящие в нашем обществе и требования современной жизни, диктуют необходимость в приобретении правовых знаний всеми слоями населения Российской Федерации.

В настоящее время нашим государством уделяется большое внимание тому, чтобы граждане России были юридически осведомлены, чтобы они знали законы, свои права и обязанности и свято их выполняли и могли их применять в своей жизни.

Нотариус (лат. *notarius* — писарь, секретарь) — лицо, специально уполномоченное на совершение нотариальных действий, среди которых свидетельствование верности копий документов и выписок из них, свидетельствование подлинности подписи на документах, свидетельствование верности перевода документов с одного языка на другой, а также некоторые другие действия, нормы которых отличаются друг от друга в различных странах.

Функции нотариусов гораздо шире и предъявляемые к ним требования гораздо выше в странах континентального права (например, Россия, Германия) по сравнению со странами общего права (например, в США).



Согласно статье 2 "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016)

Нотариусом в Российской Федерации может быть гражданин Российской Федерации:

- 1) получивший высшее юридическое образование в имеющей государственную аккредитацию образовательной организации высшего образования;
- 2) имеющий стаж работы по юридической специальности не менее чем пять лет;
- 3) достигший возраста двадцати пяти лет, но не старше семидесяти пяти лет;
- 4) сдавший квалификационный экзамен.

Также приведен список ограничений, при наличии которых лицо не может быть нотариусом, среди таковых: иностранное гражданство, недееспособность или ограниченная дееспособность, осуждение и иные.<sup>9</sup>

При совершении нотариальных действий нотариусы, работающие в государственных нотариальных конторах и занимающиеся частной практикой, обладают равными правами и несут одинаковые обязанности. Оформленные нотариусами документы имеют одинаковую юридическую силу.

Нотариус, занимающийся частной практикой, должен быть членом нотариальной палаты субъекта Российской Федерации, на территории которого он осуществляет нотариальную деятельность.<sup>10</sup>

В соответствии со статьей 15 "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) нотариус имеет право:

- совершать предусмотренные Основами нотариальные действия в интересах физических и юридических лиц, обратившихся к нему, за исключением

---

<sup>9</sup> "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

<sup>10</sup> "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

случаев, когда место совершения нотариального действия определено законодательством Российской Федерации или международными договорами;

- составлять проекты сделок, заявлений и других документов, изготавливать копии документов и выписки из них, а также давать разъяснения по вопросам совершения нотариальных действий;

- истребовать от физических и юридических лиц сведения и документы (в том числе содержащие персональные данные), необходимые для совершения нотариальных действий;

- представлять в установленных федеральным законом случаях и порядке заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и получать свидетельства о государственной регистрации прав и иные документы, выдаваемые этим органом;

- получать бесплатно в форме электронного документа сведения из единого государственного реестра юридических лиц и единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Законодательством субъектов Российской Федерации нотариусу могут быть предоставлены и иные права.<sup>11</sup>

Статья 16 "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) устанавливает обязанности нотариуса.

Нотариус обязан оказывать физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и защите законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать о последствиях совершаемых нотариальных действий, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред.

---

<sup>11</sup> "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

Нотариус выполняет свои обязанности в соответствии с настоящими Основами, законодательством субъектов Российской Федерации и присягой. Нотариус обязан хранить в тайне сведения, которые стали ему известны в связи с осуществлением его профессиональной деятельности. Суд может освободить нотариуса от обязанности сохранения тайны, если против нотариуса возбуждено уголовное дело в связи с совершением нотариального действия.

Нотариус обязан отказать в совершении нотариального действия в случае его несоответствия законодательству Российской Федерации или международным договорам.

Нотариус обязан не реже одного раза в четыре года повышать (в том числе с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий) квалификацию в осуществляющей образовательную деятельность организации, образовательная программа которой аккредитована Федеральной нотариальной палатой.<sup>12</sup>

Статья 17 "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) устанавливает и ответственность нотариуса:

Нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона, если иное не установлено настоящей статьей.

Нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за реальный ущерб, причиненный неправомерным отказом в совершении нотариального действия, а также разглашением сведений о совершенных нотариальных действиях.

Вред, причиненный имуществу гражданина или юридического лица в случаях, указанных в частях первой и второй настоящей статьи, возмещается за счет страхового возмещения по договору страхования гражданской ответствен-

---

<sup>12</sup> "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

ности нотариуса, или в случае недостаточности этого страхового возмещения - за счет страхового возмещения по договору коллективного страхования гражданской ответственности нотариуса, заключенного нотариальной палатой, или в случае недостаточности последнего страхового возмещения - за счет личного имущества нотариуса, или в случае недостаточности его имущества - за счет средств компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты.

Нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность также за вред, виновно причиненный его работниками или лицом, временно замещающим нотариуса, при исполнении ими обязанностей, связанных с осуществлением нотариальной деятельности. Нотариус, занимающийся частной практикой, вправе предъявить лицу, временно его замещавшему, регрессный иск в размере вреда, причиненного по вине такого лица и возмещенного за счет личного имущества нотариуса.

Государство, органы государственной власти не несут ответственность за вред, причиненный действиями (бездействием) нотариуса, занимающегося частной практикой.

Государство несет ответственность за вред, причиненный действиями (бездействием) нотариуса, работающего в государственной нотариальной конторе, в соответствии со статьей 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При определении размера причиненного действиями (бездействием) нотариуса вреда, связанного с применением последствий недействительности сделки, предмет которой подлежал оценке, общий размер ответственности нотариуса в связи с признанием сделки недействительной не может превышать итоговую величину стоимости предмета оценки, данную ему ее участниками (сторонами).

Нотариус несет дисциплинарную ответственность за нарушения, предусмотренные Кодексом профессиональной этики нотариусов в Российской Федерации.<sup>13</sup>

В Российской Федерации права и свободы человека и гражданина определяют смысл, содержание и применение законов. Деятельность законодательной и исполнительной власти местного самоуправления обеспечивается правосудием. По ряду причин многие права и свободы не могут быть реализованы гражданами самостоятельно, либо такая реализация неэффективна. В таких условиях деятельность нотариуса имеет огромное значение в защите прав и свобод человека и гражданина, поскольку основное содержание нотариальной деятельности – обеспечение конституционного права на квалифицированную юридическую помощь, а также укрепление правопорядка в стране.

Нотариус осуществляет защиту прав и законных интересов физических и юридических лиц, действует от имени государства. В этой связи его деятельность носит публичный характер, направленный на защиту и частных, и публичных интересов, обеспечивает законность и является по своей сути правоохранительной.

Гражданин, обратившийся с просьбой о совершении тех или иных нотариальных действий, может быть уверен, что нотариус совершает эти действия в соответствии с законом. Законом обозначены определенные виды сделок для обязательного нотариального заверения. Однако, существует также другой вид сделок, для которого нотариальное удостоверение не обязательно. В таком случае, граждане вправе решать все вопросы между собой, без участия нотариуса.

При обращении граждан к нотариусу, он должен разъяснить им их право согласиться с совершением нотариального действия, либо отказаться от него. Нотариус обязан разъяснить права на свободное волеизъявление при совершении нотариального действия, а также обязанности после его совершения строго выполнять обязательства и условия, которые оговорены.

---

<sup>13</sup> "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

Обязательным является также предупреждение граждан о возможных последствиях, совершаемых от их имени нотариальных действий, чтобы юридическая неосведомленность не могла бы быть использована им во вред.

В условиях формирования рыночных отношений, когда кроме государственной формы собственности появляется еще и частная собственность, значение нотариуса и совершаемых им нотариальных действий возрастает в отношении к интересам предпринимателей, которые совершают различные сделки с собственностью, с движимым и недвижимым имуществом, а также заключают различные договора.

Таким образом, следует признать, что в современном российском обществе, деятельность нотариусов не просто востребована, но и крайне необходима, как для простого гражданина, так и для государства в целом.

Нотариусы совершают следующие нотариальные действия (список предусмотрен статьей 35 "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016):

- 1 удостоверяют сделки;
- 2 представляют документы на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 3 свидетельствуют подлинность подписи на документах и верность перевода;
- 4 удостоверяют факт нахождения гражданина в живых и (или) в определенном месте;
- 5 совершают исполнительные надписи;
- 6 обеспечивают доказательства;
- 7 регистрируют уведомления о залоге движимого имущества и выдают выписки из реестра;
- 8 выдают свидетельства о праве на наследство;
- 9 представляют документы на государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Нотариусы в праве заниматься и иными видами деятельности, предусмотренными вышеуказанными основами, а также законодательными актами Российской Федерации.<sup>14</sup>

За совершение нотариальных действий нотариус, работающий в государственной нотариальной конторе, взимает пошлину, которая поступает в местный бюджет, а частнопрактикующий нотариус – тариф. Размеры тарифа и пошлины одинаковы и установлены законодательством Российской Федерации. При этом, государственный нотариус получает фиксированную заработную плату, а частнопрактикующий нотариус не ограничен в зарплате и самостоятельно уплачивает налоги государству.

Законодательством установлена группа лиц, для которой предусмотрены льготы при совершении нотариальных действий, составлении проектов документов, выдаче копий и выполнении технической работы.

Нотариус – самый доступный юрист для большинства наших граждан. Так как нотариусы совершают от лица государства юридически значимые действия в самых разных ситуациях, постоянно работая и с гражданами, и с юридическими лицами, то они по факту оказываются, наверное, самыми широко-профильными юристами, обладающими высочайшей квалификацией. Не в последнюю очередь благодаря длительной и сложной процедуре обучения, стажировки и прохождения экзаменов для получения статуса нотариуса и высокой ответственности за результаты своей работы.

Жизнь не стоит на месте, продолжает развиваться законодательство, в том числе и законодательство о нотариате, а значит – советы и помощь нотариуса становятся все более востребованными. Советы нотариуса – это полезные и обстоятельные рекомендации специалистов как юридически верно поступить в той или иной житейской ситуации, чтобы защитить свои права, интересы, чтобы сохранить деньги, имущество, бизнес. Потратить меньше времени и сил, и при этом сэкономить средства.

---

<sup>14</sup> "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

С самого возникновения и в процессе существования института нотариата предлагаются, рассматриваются и вносятся изменения в законодательство, связанные с возвращением (активизацией) нотариуса в гражданско-правовой оборот и наделением его все большими полномочиями. Возрастающая роль нотариуса в современном гражданском обществе – это безусловно перспективы и новая ступень в развитии общества. А одно из востребованных нотариальных действий, а именно удостоверение сделок, рассмотрим более подробно в следующей главе.



## 2 СДЕЛКИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ

### 2.1 Участие нотариуса в гражданско-правовом обороте недвижимого имущества

Речь о реформах в нотариальной деятельности относительно участия нотариуса в обороте недвижимости велась довольно давно. Еще в 1998 году законодатель дал право гражданам выбирать форму сделки с недвижимостью, отменив при этом обязательную нотариальную форму. Процедура участия нотариуса в обороте недвижимости представлялась тогда довольно затратной и во все не нужной. Обязательная нотариальная форма сохранялась только для договора ренты, брачного договора. Нотариус на некоторое время был выведен из гражданского оборота, а его роль ограничивалась практически созерцательной позицией, что, как представляется, несколько неоправданно. Нотариус знакомился с документом, подписывал его, ставил печать и отправлял клиента самостоятельно регистрировать сделку.

Со временем вновь появилась необходимость сделать нотариуса одним из центральных звеньев в сделках с недвижимостью.<sup>15</sup>

Помимо удобства для клиентов, одной из первостепенных задач введения нотариуса в гражданско-правовой оборот недвижимого имущества стала профилактика и ликвидация злоупотреблений в сфере недвижимого имущества. Исключение нотариуса из числа лиц, участвующих в контроле за оборотом недвижимости, привело к тому, что участились случаи квартирных афер и мошеннических действий. Сделки составляются в простой письменной форме, а затем регистрируются. Дееспособность обратившихся лиц регистратором не проверяется, потому что в его обязанности это не входит, следовательно, вполне допустима ситуация с мошенническими действиями в отношении данного недвижимого имущества.

---

<sup>15</sup> Оводов, А.А. Интервью с президентом Московской городской нотариальной палаты Константином Анатольевичем Корсином / А.А. Оводов // Юрист. – 2012. – № 3. – С. 63.

Приведем пример стандартной ситуации таких мошеннических действий. Между двумя гражданами был заключен простой письменный договор купли-продажи дома. При этом у покупателя имелась на руках только четвертая часть требуемой суммы. Сам объект недвижимости стоил свыше 800 000 рублей. Покупатель передал имеющиеся у него деньги продавцу, а на остаток суммы выдал продавцу долговую расписку. Стороны подписали договор, покупатель зарегистрировал право собственности на дом, после чего покупатель исчез в неизвестном направлении, а обманутый продавец остался с суммой в четыре раза меньшей стоимости его дома и уже без дома, который стал собственностью покупателя и вот-вот мог стать собственностью банка, у которого находился в залоге.

Одним из этапов реформы стало принятие Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 379-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Закон предусматривает некоторые льготы для лиц, оформляющих сделки с недвижимостью в нотариальной форме в виде трехдневного срока государственной регистрации имущества в Росреестре, тогда как для лиц, использующих простую письменную форму, действует срок в десять дней. Нотариус теперь должен проверять дееспособность сторон сделки, об этом он указывает в удостоверенном им договоре. Также нотариус проверяет факт наличия регистрации брака у сторон сделки, истребует согласие супруга в случае необходимости. Нотариус делает запрос в органы опеки и попечительства в том случае, если среди собственников есть несовершеннолетний ребенок. Он обращается с просьбой выдать согласие на отчуждение принадлежащего несовершеннолетнему имущества. Проверяется наличие лиц, имеющих право пользования отчуждаемой жилой площадью в соответствии с законом. Иными словами, нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности такой сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, проверяется факт ее осуществления в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Другим удобством стала возможность передачи договора, заключенного в

нотариальной форме, на государственную регистрацию через самого нотариуса. Самостоятельно при этом обращаться в органы регистрации не нужно, однако данная услуга является платной.

Следующей ступенью реформы стал Федеральный закон от 29 декабря 2014 года № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данный закон вносит некоторую конкретизацию в предыдущий: при удостоверении сделок, направленных на отчуждение или залог имущества, права на которое подлежат государственной регистрации (ст. 8.1 ГК РФ), нотариус проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему, за исключением случаев, если в соответствии со сделкой на момент ее совершения данное имущество еще не принадлежит этому лицу. С принятием данного Закона у нотариуса появилась возможность делать запрос в ЕГРП на безвозмездной основе, касающийся сведений о правах на объекты недвижимого имущества, сведений о содержании правоустанавливающих документов, копий правоустанавливающих документов, а также сведений о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным. Это продиктовано стремлением законодателя создать комфортные условия совершения сделок, избавив при этом граждан, оформляющих сделки с недвижимостью в нотариальной форме, от необходимости самостоятельно заниматься сбором документов и государственной регистрацией прав. ФЗ значительно снизил тарифы на удостоверение сделок нотариусом.<sup>16</sup>

И, вот, наконец, 26 октября 2015 года вступила в силу статья 47.1 Основ законодательства РФ о нотариате, в соответствии с которой нотариус будет самостоятельно получать сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и сведения, внесенные в Государственный кадастр недвижимости (ГКН). Эти документы необходимы для совершения сделок с объектами недвижимости. Такое положение вещей не допускает теневой бизнес посредников в данной области. Действительно, нотари-

---

<sup>16</sup> Чефранова, Е.А. Новеллы законодательства и налаживание взаимодействия между нотариатом и органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.А. Чефранова // Нотариус. – 2015. – № 2. – С. 3.

ус сам получает сведения от ЕГРП и ГКН, значит, упрощать ничего не придется. К тому же для расчетов по сделке с недвижимостью привлекательную форму имеет депозит нотариуса. Посредникам в этой системе просто ничего не остается.<sup>17</sup>

В современном обществе необходимо комплексное сопровождение нотариусом сделки с недвижимостью на всех ее этапах: правовая проверка, подготовка проекта сделки, удостоверение, что в свою очередь гарантирует соблюдение прав сторон сделки, а регистратор осуществляет только регистрацию - это позволяет в полной мере защитить права лиц, обратившихся к нотариусу по поводу нотариального удостоверения сделки с недвижимостью.

Также представляется, что необходимо оптимальное сочетание государственной регистрации и нотариального удостоверения, поскольку именно таким образом будут в полной мере защищены права как продавца, так и покупателя недвижимого имущества. К тому же государственная регистрация сама по себе не может заменить нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

Единственный минус - это затратность на действия нотариуса как посредника, но при этом нельзя забывать о том, что издержки при заключении договора, понесенные невнимательной стороной, могут быть гораздо больше, поэтому все справедливо - оплачивается в первую очередь собственная безопасность.

Итак, проанализировав этапы реформ в отношении участия нотариусов в обороте недвижимости, можно сделать вывод о том, что медленно, но верно нотариус возвращается в гражданско-правовую сферу. Законом предусмотрены следующие новшества и удобства:

1 сокращение срока государственной регистрации недвижимого имущества в случае подачи нотариусом документов;

2 при подаче соответствующего заявления нотариус сам запрашивает и подает сведения о недвижимости, заявителю делать это вовсе не обязательно.

---

<sup>17</sup> "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

Длинные очереди останутся в прошлом;

3 уменьшение рисков затрат на удостоверение сделок, в случае обращения к не добросовестным, низкоквалифицированным или даже нелегализованным юристам-специалистам, не несущим ответственности по составленным договорам;

4 нотариус сам может делать запрос в ЕГРП и ГКН, что исключает действия посредников и обеспечивает информационный доступ. Правда, следует учесть, если в ГКН сведения об объекте недвижимости отсутствуют (выясняется, что он не стоит на кадастровом учете), обращаться за осуществлением кадастрового учета нотариус не будет. Эти действия будет осуществлять правообладатель либо наследник. Проведение рыночной оценки наследственного имущества, когда недостаточно кадастровой оценки, также ложится на наследника;

5 в июле 2015 г. вступили в силу поправки в Основы законодательства РФ о нотариате, позволяющие нотариусам при возникновении сомнений в подлинности документов, удостоверяющих личность, проверить подлинность такого документа путем направления соответствующего запроса в федеральные органы государственной власти. Полагаем, что именно с помощью единой системы нотариата у нотариуса имеется возможность направить запрос в органы миграционной службы для подтверждения подлинности паспорта по его реквизитам;

6 нотариусам разрешено использовать видеофиксацию при совершении нотариальных действий. Безусловно, данная мера направлена на предотвращение мошеннических фактов. В настоящее время разрабатывается регламент по использованию видеофиксации во время осуществления нотариальной деятельности, но уже становится понятно, что ссылка на недееспособность одной из сторон в мошеннических целях больше не будет иметь место - видеозапись даст опровержение такому заявлению;

7 на самого нотариуса теперь ложится большая ответственность. Он несет полную имущественную ответственность в случае, когда при заключении сделки были не соблюдены права граждан и их интересы. Теперь в обязанность но-

тариуса входит заключение договора страхования гражданской ответственности при осуществлении им нотариальной деятельности. В случае нехватки денежных средств по страховке нотариуса для погашения ущерба, оставшаяся выплата страхового возмещения производится нотариальной палатой по договору коллективного страхования, а если и этих средств недостаточно, выплата производится из недавно созданного компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты. Таким образом, у нотариуса появляется четыре уровня страховой ответственности: личная страховка, страховка нотариальной палаты, личная имущественная ответственность и Компенсационный фонд ФНП;

8 в соответствии с ч. 5 ст. 61 ГПК РФ законодателем придается большая доказательственная сила обстоятельствам, подтвержденным нотариусом, по сравнению с иными обстоятельствами.<sup>18</sup>

Таким образом, следует отметить позитивную тенденцию в отношении того, что нотариус вновь стал ключевой фигурой гражданско-правового оборота и центральной фигурой при осуществлении сделок с недвижимостью. Возможен вариант развития событий, когда нотариальная форма заключения сделки полностью изживет простую письменную (бумажную) форму как менее безопасную и более проблемную, но если это и произойдет, то потребуются достаточное количество времени для таких радикальных изменений. В настоящее время сосуществуют обе формы, но законодателем отдается приоритет нотариально удостоверенной форме сделок с недвижимостью. Отметим, что значительно возросло участие нотариуса в обороте недвижимости и применении нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом.

## **2.2 Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью**

До принятия действующего Гражданского кодекса РФ нотариальная форма гражданско-правовой сделки, включая куплю-продажу недвижимости, была обязательна. На сегодняшний день Федеральный закон от 21 декабря 2013

---

<sup>18</sup> Быконя, Р. Е. Участие нотариуса в гражданско-правовом обороте недвижимого имущества / Р. Е. Быконя, С. Н. Николаев // Нотариус. – 2016. – № 2. – С. 38 – 41.

№ 379-ФЗ не содержит требования о совершении сделок с недвижимостью исключительно в нотариальной форме, и участники сделки вправе по своему усмотрению выбрать любой вариант заключения договора - с нотариусом или без, поскольку они имеют одинаковую юридическую значимость и одни и те же правовые последствия - смену собственника. В соответствии с п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе (например, при купле-продаже и залоге долей, ренте, заключении договора о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, договора инвестиционного товарищества, соглашения о расторжении, изменении, а также переуступке долга по нотариально заверенным сделкам), а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, даже если при этом по закону для сделок данного вида их нотариального удостоверения не требуется. Нотариус, действуя в рамках предоставленных ему полномочий, может удостоверить любую сделку, в том числе и такую, для которой нотариальное удостоверение обязательным не является.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Со дня внесения записи об объекте недвижимости в Единый государственный реестр прав сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими (п. 7 ст. 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2013 года № 379-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", нотариусы с 1 февраля 2014 года получили право регистрировать в Единый государственный реестр прав удостоверенные ими сделки с недвижимостью в приоритетном порядке.

Законодательством предусмотрены общие требования для всех сделок:

- законность содержания (например, не должна ограничиваться правоспо-

способность одной из сторон в двусторонней сделке);

- способность физических и юридических лиц, совершающих ее, к участию в сделке (например, в отношении юридических лиц - чтобы при заключении сделки исполнительный орган не вышел за рамки либо своих полномочий, либо специальной правоспособности юридического лица);

- соответствие воли и волеизъявления (например, во избежание порока воли в силу тяжелых жизненных обстоятельств).

А также специальные требования, относящиеся к сделкам с недвижимостью:

- соблюдение формы сделки (в данном случае по общему правилу форма сделки - письменная);

- содержание сделки (все существенные условия договора должны быть согласованы сторонами);

- государственная регистрация (в данном случае имеется в виду или регистрация принадлежности прав на недвижимость по сделке, или регистрация самой сделки, или и то, и другое);

- нотариальное удостоверение (для отдельных видов сделок с недвижимостью).

Нотариус уполномочен на удостоверение сделок, для которых законодательством РФ и Республик в составе РФ установлена обязательная нотариальная форма. По желанию сторон нотариус может удостоверять и другие сделки.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав или обязанностей. Гражданское законодательство выделяет односторонние и двусторонние сделки. Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны. Для заключения договора (двусторонняя сделка) необходимо выражение согласованной воли двух сторон либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).



Статья 163 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что 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 совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности. Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе, выражающем ее содержание и подписанном лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами, удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

Сделки недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Несоблюдение нотариальной формы и требования о государственной регистрации сделок влечет ее недействительность.

Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Несоблюдение нотариальной формы договора (в тех случаях, когда она обязательна) влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожной сделкой (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

Однако если одна из сторон полностью или частично исполнила договор, требующий нотариального удостоверения, а другая сторона от такого удостоверения уклоняется, суд может по требованию стороны, исполнившей договор, признать его действительным. В этом случае последующее нотариальное удостоверение договора не требуется (п. 1 ст. 165 ГК РФ). При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения договора, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в оформлении договора (п. 3 ст. 165 ГК РФ).

Прежде чем удостоверить ту или иную сделку, нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного им проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона. Разъясняя правовые последствия совершаемых гражданами сделок, нотариус выступает в качестве профессионального незаинтересованного и беспристрастного советника, обеспечивая участникам сделки равенство их прав и защиту интересов.

При удостоверении сделки нотариус или лицо, его замещающее, обязаны проверить дееспособность либо правоспособность ее участников.

Сделки, удостоверяемые в нотариальном порядке, различаются на сделки, для которых законодательством Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма, и сделки, удостоверяемые нотариусами по желанию сторон.

Обязательность нотариального удостоверения сделок указывается в Гражданском кодексе РФ, Семейном кодексе РФ, Основах законодательства РФ о нотариате и иных правовых актах.

По действующему законодательству России нотариально должны быть удостоверены, в том числе, следующие сделки:

1 доверенности, в том числе на совершение сделок, требующих нотариальной формы, за исключением случаев, предусмотренных законом;

2 завещание;

3 договоры о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, а также договоры залога доли или части доли в уставном капитале общества;

4 согласие супруга для совершения другим супругом сделки по распоряжению недвижимостью или сделки, подлежащей обязательному нотариальному удостоверению и (или) регистрации в установленном законом порядке. Согласие необходимо только в случае, когда предметом сделки является имущество, находящееся в общей совместной собственности супругов;

5 брачный договор, договор (соглашение) об уплате алиментов.

Обязательному нотариальному удостоверению подлежат также:

1 договор об уступке права требования, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме;

2 договор о переводе должником своего долга на другое лицо, если договор займа удостоверен нотариально;

3 предварительный договор, если для основного оговора действующим законодательством установлена обязательная нотариальная форма;

4 сделка, направленная на отчуждение доли и части доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью;

5 соглашения лиц, совершающих сделку по отчуждению доли или части доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, о передаче кем-либо из них обществу не позднее чем в течение трех дней после нотариального удостоверения сделки соответствующего оговора и нотариально засвидетельствованной копии заявления лица, отчуждающего долю и часть доли уставного капитала, в органы государственной регистрации юридических лиц о внесении соответствующих изменений в Единый государственные реестр юридических лиц.

С 1 января 2016 года обязательному нотариальному удостоверению также подлежат:

1 соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака;

2 сделки по продаже доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество;

3 сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;

Со 2 июня 2016 года обязательному нотариальному удостоверению также подлежат:

Сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Говоря о преимуществах нотариально удостоверенной сделки с недвижимым имуществом, следует перечислить следующие преимущества:

1 нотариальная форма сделки предполагает подтверждение факта передачи и получения наличных денежных средств между сторонами договора;

2 исключает возможность подделки подписи на договоре, подлога договора по сделке и заключения сделки под влиянием обмана, насилия, угрозы;

3 нотариус несет полную ответственность за удостоверение сделки;

4 полностью истребуется от физических и юридических лиц все необходимые сведения и документы;

5 не оформляется оспоримая сделка;

6 проверяется дееспособность граждан;

7 проверяется подлинность документов;

8 проверяется наличие обременений (арестов, споров, запрещений)

9 производится бесплатная юридическая консультация по договору.

При удостоверении сделок с недвижимым имуществом нотариус должен убедиться в отсутствии арестов на недвижимое имущество, наложенных судом или следственными органами, ибо имущество, состоящее под арестом, объектом отчуждения являться не может. Информация об отсутствии арестов на недвижимое имущество должна содержаться в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляемой учреждением юстиции, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Нотариальное удостоверение - это пожизненная правовая и финансовая гарантия прав собственника. Более того, в случае нотариального удостоверения сделок с недвижимостью предполагается, что уменьшится загрузка судов, так как сделки, удостоверенные нотариусом, намного реже оспариваются в судах".

Вытеснение нотариата из оборота недвижимости привело бы к росту ма-

клерской деятельности, которая могла высоко поднять стоимость своих услуг, не соответствующую их качеству, при полной безответственности за результаты сделок. Рассмотрим пример из судебной практики: "...в 2014 г. в Ульяновске состоялся процесс по делу мошенников, которые присваивали квартиры детей-сирот, получивших жилье по государственному сертификату. По указанию главаря 23-летний бывший воспитанник детского дома собирал информацию о сиротах, у которых на счетах были деньги и право на жилищные сертификаты. Молодой человек способствовал встрече с лицом, которое называло себя "риелтором", в дальнейшем сироты лишались и нормального жилья, и вырученных за него денег. Если жертвы начинали возражать, им угрожали и заставляли отказаться от недвижимости насильно".

Основная задача - обеспечение полноты проверки юридической чистоты сделки.

Для осуществления нотариального удостоверения покупки-продажи недвижимости целесообразно развивать и использовать иные единые базы данных, например, по-настоящему Единого реестра прав на недвижимое имущество, единую базу данных о смерти из органов ЗАГС, о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным (с обязанием судебных органов вносить в нее сведения), нотариусу должна быть предоставлена возможность быстрой проверки нотариально удостоверенных доверенностей и иных нотариально оформленных документов.

Но нужно понимать, что чем больше объемы проверок, тем больше и затрачиваемый труд, и время на проведение такой работы, а значит, в итоге и себестоимость самого нотариального действия.

Удостоверение сделок с недвижимостью - это достаточно трудоемкий процесс, который занимает много времени, но вместе с тем высоко оплачивается. Возможно, участникам сделок придется оплачивать не только услуги нотариусов, но и дополнительно услуги юристов (риелторов) по сопровождению сделок, что приведет к еще одним незапланированным расходам граждан. Так как возможности по оплате нотариальных услуг ограничены, в данных ситуа-

циях для малоимущих слоев населения должна действовать система ранжирования оплаты нотариальных услуг, которая на сегодняшний день до сих пор не разработана, а с января 2017 года нотариальные тарифы рассчитаны с учетом пределов максимально допустимого значения. Особенно это касается жилья, приобретаемого или продаваемого малоимущими российскими гражданами, а также там, где затрагиваются интересы недееспособных граждан, в том числе пенсионеров и несовершеннолетних детей.

Если смотреть на проблему в масштабах страны, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью может стать обязательным, потому что многие люди готовы рискнуть не только имуществом, но и головой, если вероятность пострадать кажется им несущественной. Но в данном случае, для сделок, на настоящий момент не требующих обязательного нотариального удостоверения, следует значительно снизить нотариальные тарифы. В нашей стране нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью полностью согласуется с международным опытом. В странах континентальной Европы, где сделки с недвижимостью удостоверяют нотариусы, количество судебных споров значительно ниже числа дел, возникающих в англосаксонской системе права, при которой подготовкой договоров занимаются сами стороны или же их адвокаты. Таким образом, мировая практика показывает, что устранение нотариата от удостоверения сделок с недвижимостью приводит к увеличению нарушений прав граждан. При переводе вопроса в сферу статистики и последствий для общества в целом нотариальное удостоверение оказывается выгоднее, чем полная свобода практически без гарантий.<sup>19</sup>

Однако полное переведение сделок к обязательному нотариальному удостоверению, не может дать полноценной гарантии, что сообщество нотариусов, а также граждан, воспользовавшихся данной услугой, не подвергнется действиям мошенников. Например, мошенник умело подделал документы, скрыл факт недееспособности или смерти доверителя, необходимость согласия органов

---

<sup>19</sup> Кириллова, Е. А. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью / Е.А. Кириллова // Нотариус. – 2015. – № 6. – С. 11-13.

управления, претензии третьих лиц или обременения имущества и так далее. Сделка потом признана недействительной, а вся вина лежит исключительно на стороне сделки. Как таковой вины нотариуса здесь нет, к тому же в значительной мере здесь может помочь обязательное страхование деятельности нотариуса, которое уже действует. Оно в принципе может покрывать и риски, связанные с мошенническими действиями стороны договора.

Но пока Россия не вполне готова к полному переходу к обязательному удостоверению всех сделок, связанных с недвижимым имуществом, потому что полтора десятилетия устранения нотариусов из оборота приучили людей к повышенному риску в обмен на определенную экономию средств. На первом этапе целесообразно существенно снизить нотариальные тарифы, для данного вида сделок (так как колоссальный рост их числе и так в несколько раз увеличит доходы нотариусов, а соответственно и отчислений в Нотариальную палату, бюджет, в этом случае нотариусы не только ничего не потеряют, но еще и окажутся в выгодном положении. И, соответственно, население сможет воспользоваться данной услугой, а не искать обходные, незаконные, но менее затратные пути. Или, в худшем случае, данный вид гражданских правоотношений может в значительной мере пострадать. В свою же очередь, как бы парадоксально это не звучало, нотариальное удостоверение всех сделок без колоссальных на то затрат повысит доходы федерального бюджета, во-вторых, это в некоторой степени позволит разгрузить суды, так как в судах рассматривается много дел о признании сделок недействительными по причине неквалифицированного составления договоров отчуждения недвижимости.

### 3 СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО РАССМОТРЕНИЮ ДЕЛ, КАСАЮЩИХСЯ НОТАРИАЛЬНО УДОСТОВЕРЕННЫХ СДЕЛОК



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Становление российского нотариата и формирование законодательства о нем происходило не одно столетие. Современному состоянию баланса между контролем со стороны государства и свободой нотариусов в своей профессиональной деятельности предшествовали различные организационные формы взаимоотношений государства с органами нотариата.

Российский нотариат за всю свою историю терпел и взлеты и падения, прекращал свое существование и вновь возрождался, однако необходимость в нотариате по настоящее время существует и будет существовать.

Представляется, что экономическая и социальная составляющая для защиты прав и законных интересов общества и граждан в частности, равно как и правовая безопасность должны обеспечиваться за счет эффективного государственного регулирования, с использованием для этого всех механизмов воздействия и, прежде всего, правовых. И здесь использование потенциала нотариата, как способа снижения и предупреждения рисков однозначно дает положительный результат.

Нотариальная защита прав человека не требует дополнительных государственных расходов, так как деятельность нотариусов является самокупаемой. Государство в настоящее время полностью освобождено от финансового бремени содержания нотариата. Нотариат не затрагивает государственную казну для возмещения ущерба гражданам и юридическим лицам в случае ошибок при совершении нотариальных действий.

Включение нотариата в гражданский оборот при заключении сделок с недвижимостью обосновано: профессионализм нотариусов как юристов, личная имущественная ответственность. Прозрачность и ясность сделок с недвижимостью - это та цель, к которой стремится законодатель.

Чем более безопасной будет процедура удостоверения сделки нотариусом, тем в большей степени будут защищаться гражданские права, меньше будет судебных споров.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### I Правовые акты

1 "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

2 Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (ред. от 21.07.2014)

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

5 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

6 Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015)

7 "Кодекс профессиональной этики нотариусов в Российской Федерации" (утв. Минюстом России 19.01.2016)

8 Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред. от 03.07.2016)

9 Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 03.07.2016)

10 Проект Федерального закона от 04.09.2013 «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации» в версии Министерства юстиции Российской Федерации

### II Специальная литература

11 Авдюков, М.Г. Роль нотариата в охране прав граждан / М.Г. Авдюков, Л.И. Газиян. – М.: Проспект, 2008. – 321 с.

12 Азнаев, А.М. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью: возникшие противоречия с нормами конституционного и гражданского права / А.М. Азнаев // Нотариус. – 2007. – № 4. С. 65 - 69.

13 Андрианов, Н.П. Сбором документов для сделки будут заниматься нотариусы / Н.П. Андрианов, С.Г. Аскольская, А.П. Денисов, Ю.С. Чистякова // Жилищное право. – 2014. – № 10. С. 10 - 14.

14 Быконя, Р. Е. Участие нотариуса в гражданско-правовом обороте недвижимого имущества / Р. Е. Быконя, С. Н. Николаев // Нотариус. – 2016. – № 2. – С. 38 – 41.

15 Волкова, Н.А. Учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» // под ред. Г.Б. Мирзоева, Н.А. Волковой, Л.В. Щербачевой. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2011. — С. 447.

16 Герасимов, А.В. Роль нотариата в современном гражданском праве / А.В. Герасимов, П.В. Надгачаев // Вестник. – 2014. – № 12. – С. 27-29.

17 Грудцына, Л. Ю. Наследование. Дарение. Рента: Как правильно распорядиться своим имуществом: юридический справочник / Л.Ю. Грудцына. — М.: Изд-во Эксмо, 2006. — 448 с.

18 Данилов, Д.Б. Специфика процесса доказывания по делам об административных правонарушениях за незаконное использование товарного знака / Д.Б. Данилов // Вестник Саратовской государственной академии права. – 2011. – № 6 (82). – 232 с.

19 Диева, М.Г. Нотариат: учебное пособие / М.Г. Диева. – Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2013. – 80 с.

20 Зайцева, Т.И. Нотариальная практика: ответы на вопросы: учебник / Т.И. Зайцева. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 528 с.

21 Информационно-аналитический отдел ФНП. Аналитическая записка к статистическому отчету «О деятельности нотариальных палат субъектов Рос-

сийской Федерации и нотариусов, занимающихся частной практикой» // Нотариальный вестник. – 2014. – № 6. – С. 218.

22 Кириллова, Е. А. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью / Е.А. Кириллова // Нотариус. – 2015. – № 6. – С. 11-13.

23 Корсик, В.А. Сделки с недвижимостью: нотариальное оформление или нотариальное сопровождение? / В.А. Корсик // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2002. – № 2-3. – С. 11-13.

24 Оводов, А.А. Интервью с президентом Московской городской нотариальной палаты Константином Анатольевичем Корсиком / А.А. Оводов // Юрист. – 2012. – № 3. – С. 63.

25 Певницкий, С.Г. Договор купли-продажи недвижимого имущества / С.Г. Певницкий // Нотариус. – 2007. – № 4. С. 2-4.

26 Пиляева, В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный) Часть третья: учебник / В.В. Пиляева. – М.: Витрэм, 2008. – 356 с.

27 Репин, В.С. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате / В.С. Репин // Нотариус. – 2001. – № 1. – С. 8-24.

28 Сазонова, М.И. Надо обеспечить прозрачность и эффективность нотариальной деятельности / М.И. Сазонова // Нотариальный вестник. – 2010. – № 1. – С. 65.

29 Туманова, Л.В. Гражданский процесс: учебник / Л. В. Туманова, П.В. Алексей, Н. Д. Амаглобели - 5-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. – 599 с.

30 Чефранова, Е.А. Новеллы законодательства и налаживание взаимодействия между нотариатом и органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.А. Чефранова // Нотариус. – 2015. – № 2. – С. 3.

31 Ярков, В.В. Эволюция роли нотариуса в современном мире: взаимоотношения с обществом и государством / В.В. Ярков // Закон. – 2012. – № 5. – С. 123.