

ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ: ГАРАНТ СТАБИЛЬНОСТИ ОБОРОТА ИЛИ ЕГО ОБРЕМЕНЕНИЕ

Кайгородов Антон Валерьевич

магистрант Саратовской государственной юридической академии, РФ, г. Саратов

MANDATORY NOTARIZATION OF REAL ESTATE TRANSACTIONS: A GUARANTOR OF TURNOVER STABILITY OR ITS ENCUMBRANCE

Anton Kaygorodov

Master's student of the Saratov State Law Academy, Russia, Saratov

Аннотация. С момента становления оборота и развития частно-правовых отношений неминуемо назрела потребность в лицах, способных надлежащим образом оформить правоотношения сторон, обеспечив их ясность и действительность. В этой связи, в то или иное время возникло сословие писцов, ставшее отправным началом нотариата. Потребность участия нотариуса в обороте к настоящему времени несколько не утратилась, поскольку нотариальное удостоверение сделки означает проверку ее законности. В статье освещаются перспективы участия нотариуса в обороте недвижимости как гаранта его стабильности.

Abstract. Since the establishment of trade and the development of private legal relations, there has been an inevitable need for people who can properly formalize legal relations between parties, ensuring their clarity and validity. At one time, a class of scribes emerged, which led to the emergence of the notary profession. The need for notaries to participate in trade has not disappeared, as notarization of transactions means checking their legality. This article highlights the prospects of the notary's participation in the turnover of real estate as a guarantor of its stability.

Ключевые слова: недвижимость, обязательное нотариальное удостоверение сделок, нотариат, государственная регистрация прав.

Keywords: real estate, mandatory notarization of transactions, notary, state registration of rights.

От самого момента возникновения государственности недвижимость, а прежде всего земля, выступала важнейшим социально-экономическим активом. Вследствие этого человечество стало прибегать к различным способам фиксации сделок с такими объектами. На ранних этапах развития оборота к участию в сделке привлекались свидетели, закреплявшие договоренности сторон своим непосредственным присутствием. Однако устная форма сделок, равно как и такого «удостоверения» не способна должным образом обеспечить ясность отношений сторон и служить неоспоримым доказательством возникновения правоотношений. По этой причине, в то или иное время, оборот стал прибегать к использованию письменных доказательств: сперва глиняных таблиц, а позднее и полноценных документов, для

составления которых обществу и правопорядку понадобились знатоки, способные грамотно обличать волю сторон в тексты соглашений. Так стало развиваться сословие писцов, получившее в древнеримском правопорядке наименование табеллионов, послуживших, в свою очередь, отправной точкой развития профессии нотариуса. Исторический очерк становления нотариата свидетельствует о том, что его эйдос в своей идейно-правовой основе связан с назревшей в древнем правовом поле необходимостью придать обороту стабильность, а сделкам — действительность.

В настоящее время роль нотариата в обороте несколько не уменьшилась, поскольку участие в сделке нотариуса по смыслу п. 1 ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) [3] означает проверку правомочий сторон и законности ее совершения в целях защиты прав и интересов участников оборота. Нотариальное удостоверение предполагается императивным в случаях, прямо обозначенных ГК РФ (например, договора ренты), либо диспозитивным — если таковое предусмотрено сторонами хоть и не требуется законом.

В отношении договорных конструкций с недвижимостью советский правопорядок был категоричным — ГК РСФСР [4] императивно закреплял нотариальное удостоверение договоров купли-продажи, мены, дарения с оборотоспособными недвижимыми вещами (жилими домами (их частями)).

Распад СССР и смена политической парадигмы ознаменовали законодательные изменения в том числе и гражданского законодательства, в рамках которых обязательное нотариальное удостоверение сделок в отношении практически всех недвижимых вещей сперва было вовсе отменено, а затем вновь предусмотрено в отношении ряда договоров (например, о продаже доли в праве общей собственности третьему лицу) [9, с. 34]. Возвращение рассматриваемой процедуры в правовое поле свидетельствует о ее эффективности как средства превентивной защиты участников гражданского оборота, минимизации рисков и обеспечения прозрачности сделок с недвижимостью, а как следствие и достоверности Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН, реестр).

На момент написания статьи Государственной Думой Российской Федерации рассматривается Законопроект № 498499-8 (далее — Законопроект), которым предлагается закрепить обязательное нотариальное удостоверение всех договоров дарения недвижимости за исключением тех, в которых отношения сторон носят фидуциарный характер в силу близкого родства или свойства дарителя и одаряемого [6]. В отсутствии факта доверительных отношений контрагентов авторы Законопроекта усматривают риск заблуждения дарителя в существе совершаемой сделки, а как следствие, ее высоковероятное оспаривание в судебном порядке. В этой связи, участие нотариата в соглашениях такого рода выглядит целесообразным, поскольку именно нотариус разъясняет юридические последствия совершаемой сделки сторонам, устанавливает совпадение их воли и волеизъявления, содействует в разработке текста соглашения, а обстоятельства, подтвержденные нотариусом в ходе нотариальных действий не нуждаются в доказывании на случай судебного спора.

Исключение сделок с фидуциарным характером из предлагаемого императивного порядка, свидетельствует о намерении разработчиков Законопроекта соблюсти определенный баланс между осложнением условий оборота и защитой прав, законных интересов его участников. Такой же баланс прослеживается, например, в предусмотренном ч. 1.1. ст. 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации) порядке отчуждения долей в праве общей собственности на недвижимость: требование о нотариальном удостоверении таких сделок исключается, помимо прочего, для случаев отчуждения всеми собственниками своих долей по одной сделке [15]. Однако наличие фидуциарных отношений не может в полной мере свидетельствовать о прозрачности сделки, поскольку повышенное доверие к одаряемому может лишь увеличить риски дарителя, поставив его в уязвимое положение [11]. На это же обстоятельство указывает и Общественная палата Российской Федерации, предлагая не допускать в Законопроекте никаких исключений, ввиду потенциальных рисков нарушения прав и законных интересов дарителя [7, с. 11]. Кроме того, баланс между защитой прав участников оборота и вытекающими из этого издержками уже соблюдается в сниженном размере нотариального тарифа для тех случаев, когда обязательное нотариальное удостоверение той или иной сделки не предусмотрено законом и, например, одной из сторон договора выступает супруг, родитель, дети или внуки [12]. В этой

связи, вместо предложенного исключения и для одновременного обеспечения обозначенного баланса и защиты фигуры дарителя, представляется возможным распространить такое положение и на случаи, когда удостоверение сделки является обязательным в силу закона.

Одновременно с этим, норма п. 3 ст. 574 ГК РФ в редакции комментируемого Законопроекта указывает также и на необходимость государственной регистрации договора дарения. Упомянутая процедура предлагалась ранее действующим Законом о регистрации недвижимости, породившим двойственность регистрационных действий: запись и о сделке, и о праве, что, в конечном счете, привело к отмене требования о государственной регистрации договоров [9, с. 34]. Поскольку в настоящее время такой порядок не применяется, постольку и не усматривается целесообразности включения в текст комментируемой статьи такого уточнения.

Вопрос об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью ранее уже являлся предметом парламентского рассмотрения. Так, Законопроектом № 193850-7 (далее — Законопроект об изменении ст. 8.1. ГК РФ) [8], предлагалось подчинить нотариальному удостоверению все сделки, влекущие государственную регистрацию прав. Несмотря на потенциально положительный эффект, Законопроект об изменении ст. 8.1. ГК РФ в результате рассмотрения был отклонен, поскольку неизбежно накладывал на оборот дополнительные издержки, вытекающие из факта нотариального действия. Тем не менее, участники оборота несут издержки и без обращения к услугам нотариуса. В целях защиты своих прав и законных интересов стороны договора вынуждены прибегать к риэлторским, юридическим и услугам *due diligence* для сопровождения сделки, а в последнем случае и обеспечения ее безопасности, снижения рисков. Впрочем, по данным ВЦИОМ уровень доверия среди населения к таким посредникам ниже, чем к нотариату [1]. Важно также иметь в виду, что исполнители таких услуг пусть и владеют юридическими познаниями и опытом, но не обладают каким-либо процессуально-правовым статусом, ввиду чего их юридические возможности не сильно отличаются от их клиентов-заказчиков. Возможности же нотариата, обусловленные его ролью в правовой системе, куда шире. Так, несмотря на фактическую закрытость реестра в части персональных данных, нотариус вправе запрашивать данные о правообладателях той или иной недвижимости по заявлению заинтересованного лица, которому они необходимы для совершения сделки [9, с. 32]. Помимо этого, нотариус, используя Единую информационную систему, может напрямую и своевременно получить сведения о дееспособности сторон, наличии или отсутствии производства по делу о банкротстве или судебных споров в отношении объекта сделки и т.д.

Позитивный эффект участия нотариуса в сделках с недвижимостью прослеживается и в сокращенных сроках государственной регистрации перехода права собственности. По смыслу п. 9 ч. 1 ст. 16 Закона о регистрации такой срок составляет три рабочих дня с даты приема или поступления документов в орган регистрации прав, а в случае поступления документов в электронной форме — один рабочий день. Помимо этого, заявление и документы в регистрирующий орган нотариусом направляются самостоятельно.

Заслуживает внимание и возможность использования депозита нотариуса в качестве меры обеспечения исполнения обязательств. Конвенционально данный правовой механизм применяется в случаях, когда обязательство не может быть исполнено должником из-за дефектов в фигуре кредитора. Впрочем, перечень условий, допускающих исполнение обязательств таким образом не является исчерпывающим — ст. 88.1. Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы законодательства о нотариате) прямо предусматривает возможность депонирования денежных средств по соглашению сторон обязательства.

Положительные аспекты участия нотариуса в сделке обнаруживает и бизнес. Так, статистические данные ВЦИОМ ратуют о высоком уровне доверия к нотариату в том числе и со стороны представителей коммерческой сферы [2]. Между тем, юридических лиц априорно следует считать профессиональными участниками оборота, обладающими достаточным уровнем правовой осведомленности. В этой связи, представляется, что нотариальное удостоверение сделок между юридическими лицами по общему правилу должно оставаться диспозитивным, за исключением случаев, установленных законом.

Привлечение в оборот недвижимости нотариуса как гаранта действительности договоренностей сторон, порождает вопрос о его ответственности на случай неустановленных дефектов сделки. Отсутствие предложений по законодательному урегулированию этого вопроса, стало еще одним из оснований отклонения Законопроекта об изменении ст. 8.1. ГК РФ. Между тем, в качестве дополнительной гарантии защиты прав и интересов лиц от неправомерных действий или бездействий нотариуса, в настоящее время успешно функционирует созданный еще в 2015 году компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты (далее — Компенсационный фонд), из которого не так давно было произведено первое возмещение [5]. Таким образом, в настоящее время Основами законодательства о нотариате предусмотрен многоступенчатый механизм возмещения вреда, причиненного нарушениями законодательства при совершении нотариальных действий: в первую очередь за счет индивидуального страхового возмещения гражданской ответственности нотариуса, а при его недостаточности — посредством коллективного страхования ответственности, затем за счет личного имущества нотариуса и в последнюю очередь с использованием средств Компенсационного фонда. Данный механизм не является декларативным и действует на практике [14], но в то же время он не имеет абсолютного характера и применим лишь в том случае, когда в возникшем вреде наличествует вина нотариуса [13].

По-иному дела обстоят в отношении сделок с недвижимостью, совершаемыми в простой письменной форме. При исключении нотариуса из взаимоотношений сторон единственным звеном между ними остается государственный регистратор прав, ответственность которого существенно ограничена. Обусловлено это, прежде всего, формальным характером регистрационной экспертизы, выраженном в проверке регистратором лишь поданных сторонами документов, но не законностью всей сделки в целом [9, с. 33]. По этой причине не представляется возможным распространить на государственного регистратора ответственность за негативные последствия сделки, не связанные с требованиями к оформлению документов и условиями, помещенными в текст договора. Кроме того, по смыслу ст. 67 Закона о регистрации вред, причиненный незаконными действиями (бездействиями) регистратора возмещается не сторонам, а органу регистрации прав, и лишь последний может нести ответственность перед продавцом или покупателем. Однако судебная практика привлечения к ответственности регистрирующего органа при масштабах оборота и числа споров о недвижимости слишком малочисленна, чтобы утверждать о реальной возможности компенсации сторонам неблагоприятных последствий сделки.

Из изложенного следует, что с момента введения регистрационной системы подход к регулированию оборота недвижимости несколько раз менялся. Отказ от нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в пользу их государственной регистрации оказался неэффективным. Вследствие этого, производимые в настоящее время изменения направлены не только на возвращение нотариата в оборот недвижимости как необходимого звена, но и на повышение привлекательности его участия для случаев, когда это не является обязательным в силу закона. Первоочередное значение при этом имеет достижение баланса между доступностью нотариальных услуг и их качеством. В этой связи следует положительно оценить текущие законодательные предложения, ориентированные на усиление государственного контроля за нотариальной деятельностью, корректировку цен на нотариальные тарифы в зависимости от региона и повышение квалификационных требований к нотариусам [10]. При надлежащем подходе к законодательному регулированию, нотариальное удостоверение способно стать гарантом стабильности оборота, а не его обременением.

Список литературы:

1. ВЦИОМ: нотариусы пользуются доверием у подавляющего большинства россиян // Федеральная нотариальная палата. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/vciom-notariusy-polzuyutsya-doveriem-upodavlyayushogo-bolshinstva-rossiyan-2410> (дата обращения: 30.11.2024).
2. ВЦИОМ: бизнес доверяет нотариусу и считает его гарантом безопасности сделки // Федеральная нотариальная палата. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/vciom-biznes-doveryaet>

notariusu-i-schitaet-ego-garantom-bezopasnosti-sdelki-2411 (дата обращения: 30.11.2024).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

4. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 24.12.1992) // Свод законов РСФСР. – т. 2. – с. 7.

5. Доказанная эффективность: первая выплата из Компенсационного фонда ФНП // Федеральная нотариальная палата. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/dokazannaya-effektivnost-pervaya-vyplata-iz-kompensacionnogo-fonda-fnp-2407> (дата обращения: 30.11.2024).

6. Законопроект № 498499-8 «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Система обеспечения законодательной деятельности. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/498499-8>. (дата обращения: 23.11.2024).

7. Заключение Общественной палаты Российской Федерации по результатам общественной экспертизы проекта федерального закона № 498499-8 «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» Система обеспечения законодательной деятельности. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/498499-8> (дата обращения: 23.11.2024).

8. Законопроект № № 193850-7 «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Система обеспечения законодательной деятельности. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/193850-7>. (дата обращения: 23.11.2024).

9. Кайгородов А. В. Соотношение государственной регистрации прав и нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в контексте защиты прав участников гражданского оборота // Актуальные вопросы цивилистики: материалы всероссийской научно-практической конференции (Улан-Удэ, 16 мая 2024 г.) / научный редактор С. В. Доржиева, ответственный редактор Р. А. Балдаева. – Улан-Удэ: Издательство Бурятского государственного университета им. Д. Банзарова, 2024. – 142 с.

10. Новый закон о нотариате планируют внести в Госдуму до конца года // Общероссийская общественная организация «Ассоциация юристов России»: офиц. сайт. URL: <https://alrf.ru/news/novyy-zakon-o-notariate-planiruyut-vnesti-v-gosdumu-do-kontsa-goda/> (дата обращения: 30.11.2024).

11. См., например: Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 02.07.2024 № 88-5967/2024 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 08.08.2024) // Российская газета. – № 49. – 13.03.1993.

13. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 04.06.2024 № 88-17485/2024 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение Шестого Кассационного суда общей юрисдикции от 18.09.2024 № 88-19165/2024 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Реально отвечают за ошибки: гарантии нотариусов подтверждает статистика // Федеральная нотариальная палата. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/realno-otvechayut-za-oshibki-garantii-notariusov-podtverzhdaet-statistika> (дата обращения: 30.11.2024).

15. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. – 20.07.2015. – № 29 (часть I). – ст. 4344.