

## **ПРОБЛЕМЫ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО УЧАСТИЯ НОТАРИУСА В СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

**Кузнецова Алина Андреевна**

студент Института права Самарского государственного экономического университета, РФ, г. Самара

**Чугурова Татьяна Викторовна**

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданского и арбитражного процесса Самарского государственного экономического университета, РФ, г. Самара

Российское государство и общество находятся в постоянном развитии: учреждаются новые государственные структуры, совершенствуются ранее созданные.

Не является исключением и нотариат. На сегодняшний день нотариальное право занимает немаловажное место среди правоохранительных органов России. Сам нотариат представляет собой систему государственных органов, на которые возложены обязанности по удостоверению бесспорных прав и фактов, свидетельствование документов и выполнение иных действий, направленных на юридическое закрепление гражданских прав и предупреждение их возможного нарушения в дальнейшем.

Необходимость образования такой структуры, как нотариат, была обусловлена объективными закономерностями развития общества, одной из которых является сохранность частной собственности и создание условий, при которых собственник по своему усмотрению и желанию мог ей распоряжаться.

В 1995 году нотариусы были исключены из процесса сделок с недвижимостью. 1 марта 2013 года Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ вступили в силу изменения, в соответствии с которыми была отменена регистрация сделок с жилыми помещениями, [7]. Так, если ранее регистрировались и сделка, и право, то в настоящее время речь идет о регистрации права собственности в управлении Росреестра.

Последние несколько лет вопрос об участии нотариуса в сделках с недвижимостью носит дискуссионный характер. Идет обсуждение мнений о необходимости участия нотариуса в обязательном порядке. В конце 2015 года вступил в силу новый федеральный закон № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6], который наделил российский нотариат новыми полномочиями. Ряд сделок с недвижимостью теперь должен проходить через обязательное нотариальное удостоверение. Данным Законом введено обязательное нотариальное удостоверение на несколько видов сделок, в частности, на сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество в соответствии со ст. 3 федерального закона № 391.

В соответствии со статьей 54 Федерального закона N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости": сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

На опекунов первой категории граждан – детей и недееспособных граждан, законодательство возлагает обязанность заботиться о них, представлять их интересы, в том числе при сделках с

недвижимостью. Законодательство определяет контроль над совершением сделок опекунами в отношении своих подопечных. Так, в соответствии со ст. 20, 21 Федерального закона N 218-ФЗ, для совершения сделки с недвижимым имуществом, например, отчуждение, изначально необходимо получить специальное разрешение от органов опеки и попечительства. Важным моментом является то, что при отчуждении недвижимости у несовершеннолетних детей, родители также обязаны получить разрешение от органов опеки, [5]. В обязанность данных органов входит проверка всех условий с учетом интересов данной категории граждан и, как правило, обязывают опекунов и попечителей приобретать недвижимое имущество, равнозначное либо лучше отчуждаемого. Однако даже при выполнении всех этих условий опекунами, защищенность от потери имущества, как правило, недвижимого, не гарантируется на сто процентов. Так, при продаже имущества, представители несовершеннолетних и недееспособных граждан могут приобрести жилье с худшими условиями или не приобрести вовсе. Дальнейшее оспаривание уже заключенных сделок с недвижимостью может носить затяжной характер.

Введение нотариальной формы данной категории максимально исключает нарушения прав наименее защищенной части населения - детей и недееспособных граждан. Поэтому нотариат стал единственным правовым инструментом, позволяющим максимально обеспечить законность сделок, защиту прав и интересов всех участников гражданского оборота. В частности, при удостоверении сделки нотариусы в обязательном порядке будут учитывать содержащиеся в разрешении органов опеки и попечительства условия и возможность их неукоснительного выполнения.

По информации, опубликованной в Российской газете, в июне 2017 года в Госдуму был внесен проект закона о внесении изменений в законодательство в части возвращения для всех сделок с недвижимостью обязательного нотариального оформления, [8]. Данный проект не является исчерпывающим и нуждается в более тщательной проработке. С одной стороны, предложенные нововведения избавят граждан от обращения в многочисленные инстанции для сбора необходимого пакета документов и защитят от мошенничества, а с другой – станут причиной возникновения затруднений в процессе оформления сделок с недвижимостью. Отрицательные аспекты будут связаны с увеличением сроков оформления сделки и расходов участников процесса, при этом не исключено, что произойдет повышение цен на нотариальные услуги.

Привлечение нотариусов при оформлении договоров сделок с недвижимостью продиктовано необходимостью создания условий, обеспечивающих гарантию соблюдения прав и интересов социально незащищенных категорий граждан: детей и недееспособных граждан. А также пожилых людей, то есть категории граждан, относящихся к некоей группе риска, в отношении которых наиболее часто совершаются мошеннические действия по отчуждению недвижимости.

Привлечение нотариусов при оформлении договоров сделок с недвижимостью также будет способствовать защите второй категории граждан, наиболее часто подвергающихся мошенническим действиям в сфере оборота недвижимости – пожилых людей. Несмотря на то, что «солидный» возраст людей не является основанием для признания человека недееспособным. Но, как известно, возрастные изменения влияют на адекватность восприятия и «трезвой» оценки ситуаций: повышение доверчивости, появление страха самостоятельного принятия решений и т. д. Все эти аспекты способствуют совершению в отношении данной категории граждан мошеннических действий. Следовательно, обязательное участие нотариуса при совершении сделок с недвижимостью будет являться неким юридическим сопровождением, а также определится лицо, несущее ответственность за совершение сделок, несущих в себе мошеннические действия.

Также проблемой обсуждаемого законопроекта об обязательном участии нотариусов при совершении сделок с недвижимым имуществом является то, что нотариус, в случае совершения ошибки при нотариальном удостоверении сделки, будет нести имущественную ответственность только при наличии вины. Законопроект не предусматривает гарантии полной имущественной ответственности нотариуса за совершение нотариальных действий, которые впоследствии признаны недействительными. Такое положение грозит тем, что впоследствии получение надлежащей компенсации окажется невозможным для физических и

юридических лиц.

В пояснительной записке к законопроекту говорится о его направленности на защиту малоимущих и социально не защищенных групп населения, однако, введение обязательного нотариального оформления сделок с недвижимостью, напротив, ухудшает их материальное положение, устанавливая для них обязанность по уплате нотариального тарифа.

Положительным результатом рассматриваемого законопроекта может быть дальнейшее избавление граждан от обязанности по обращению в соответствующие органы в целях сбора необходимого пакета документов путем передачи данной обязанности в непосредственное ведение нотариусов. Данная процедура будет тогда осуществляться нотариусами при помощи электронного документооборота.

Помимо всего вышеописанного, необходимо обратить внимание еще на одну немаловажную проблему, которая касается введения особой юридической силы нотариальных актов, в том числе, по удостоверению сделок с недвижимым имуществом.

В настоящее время статья 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) закрепляет, что нотариально подтвержденные действия не подлежат доказыванию. Однако, в случае возникновения сомнений в подлинности нотариального акта, данный документ будет проходить процедуру по ст. 186 ГПК РФ, то есть, как и любое другое обычное дело, [4, с. 111]. В итоге получается, что нотариально удостоверенный договор не имеет никакого значения, соответственно и сам факт обращения к нотариусу теряет всякий смысл.

Аналогичная статье 61 ГПК РФ, норма установлена частью 5 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ). Данная статья гласит, что «Обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном статьей 161 настоящего Кодекса, или если нотариальный акт не был отменен в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством для рассмотрения заявлений о совершенных нотариальных действиях или об отказе в их совершении».

Нахова Е.А. в своей научной работе говорит о том, что зачастую, на практике, положения ч. 5 ст. 61 ГПК РФ и ч. 5 ст. 69 АПК РФ применяются судами при рассмотрении дел об оспаривании достоверности информации, размещенной в сети Интернет. Лица, которые в судебном порядке оспаривают диффамационную информацию, размещенную в сети Интернет, как правило, перед подачей искового заявления обращаются к нотариусу за удостоверением ее содержания на основании ст. 102 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. Обращение к нотариусу преследует цель сохранения недостоверной информации. Связано это с тем, что спорная информация может быть в любой момент удалена, разместившим ее, автором. При этом в силу ч. 5 ст. 61 ГПК РФ, ч. 5 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в установленном порядке, [2, с. 281].

В разрабатываемом проекте нового Федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности Российской Федерации» [3], помимо введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, планируется установление особой юридической силы нотариальных актов, что предполагает обязательность их принятия всеми органами государственной власти, общественными объединениями, должностными лицами, гражданами и юридическими лицами, [1, с.1].

Факты и правоотношения, которые удостоверены или засвидетельствованы в нотариальном акте, предполагаются достоверными и освобождают лицо, представившее нотариальный акт, от дальнейшего доказывания их соответствия действительности. Придание нотариальному акту доказательственной силы упростит процедуру судебного доказывания, разгрузит судебную систему от необоснованных споров и обеспечит большую прогнозируемость судебных актов, а значит и большее доверие к судебной системе.

Возможно, что данные нововведения усложнят, то есть сделают более «громоздким», закон о нотариате, однако непременно станут гарантией защиты гражданских прав.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что введенный законопроект об обязательном привлечении нотариусов при оформлении договоров сделок с недвижимостью, бесспорно, представляет собой интерес, однако он подлежит более детальной проработке в области вопросов неизбежности увеличения сроков и расходов участников процесса, освобождения от нотариальных тарифов определенной категории лиц, а также в части введения особой юридической силы нотариальных актов для максимального обеспечения защиты гражданских прав.

### **Список литературы:**

1. Мохов А.А. «Нотариально удостоверенный акт как судебное доказательство», ФБГОУ ВПО МГЮА имени О.Е. Кутафина, изд. М.: «Юрист», 2015, С.1.
2. Нахова Е.А., «Факты, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, как основания освобождения от доказывания в гражданском судопроизводстве Российской Федерации», Ленинградский юридический журнал, 2017, С. 281.
3. Проект Федерального Закона "О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации", // Рос. Газета. - 18.11.2011 г., URL: <https://rg.ru/2011/11/18/notariat-site-dok.html>.
4. Рафикова З.Р., «Значение нотариальных актов по обновленному законодательству», — Казань: Бук, 2015. — С. 111.
5. Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве"// Консультант Плюс: справочно-правовая система.
6. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Консультант Плюс: справочно-правовая система.
7. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменения в главы 1, 2, 3 и 4 части Гражданского кодекса Российской Федерации» // Консультант Плюс: справочно-правовая система.
8. Член Совета Федерации Беляков А.В., проект федерального закона «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 06.06.2017 // Рос. Газета. - 08.06.2017 г., URL: <https://rg.ru/2017/06/08/v-gosdume-predlozhili-uslozhnit-sdelki-s-nedvizhimostiu.html>.