

## **НОТАРИАЛЬНАЯ ФОРМА СДЕЛОК: НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**Будаева Маргарита Алексеевна**

магистрант Юридического института Иркутского государственного университета, РФ, г. Иркутск

### **Short stories of the notarial form of transactions in civil law**

***Margarita Budaeva***

*graduate student of the Law Institute of Irkutsk State University, Russia, Irkutsk*

**Аннотация.** Развитие экономических и общественных отношений тесно связано с развитием частного права. Последнее оказывает на него активное воздействие, влияет как на закрепление уже сложившихся отношений, так и на зарождение и развитие новых. Здесь рельефно проявляется творческая роль права в формировании и направлении глубинных процессов, происходящих в экономике, в реконструкции ее макро- и микроструктуры. Адекватное правовое регулирование не может довольствоваться оперативностью в изменениях и дополнениях законодательства. Правильность выбора основных направлений развития гражданского законодательства в значительной степени предопределяется выявлением фундаментальных основ права и закономерностей его развития.

**Abstract.** The development of economic and social relations is closely related to the development of private law. The latter has an active effect on him, affects both the consolidation of already existing relations, and the nucleation and development of new ones. Here, the creative role of law in the formation and direction of the underlying processes taking place in the economy, in the reconstruction of its macro- and microstructure is clearly manifested. Adequate legal regulation cannot be content with efficiency in changes and amendments to the legislation. The correctness of the choice of the main directions of development of civil legislation is largely determined by the identification of the fundamental principles of law and the laws of its development.

**Ключевые слова:** нотариат; форма сделки; отчуждение; нотариус; недвижимость.

**Keywords:** notary; transaction form; alienation; real estate.

Одним из важных направлений совершенствования (реформы) гражданского законодательства являются изменения в составе юридических фактов, в первую очередь в правовом регулировании сделок, в обязательственном, в том числе договорном праве. Они начались несколько лет назад. За исключением относительно компактного блока изменений общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) об обязательствах, предусмотренных Федеральным законом от 8 марта 2015 г. N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" и вступивших в силу с 1 июня 2015 г., значимые для выявления тенденций развития частного

права нормы рассредоточены по разным правовым институтам, главам и разделам ГК РФ.

При принятии действующего ГК РФ нарушена традиция гражданского законодательства дореволюционной и советской России - установление нотариальной формы для сделок с объектами недвижимого имущества [1]. Ставка была сделана на государственную регистрацию сделок и прав на объекты недвижимого имущества, которая спустя непродолжительное время была подвергнута серьезной "ревизии" [5].

С начала 2000 г. судебная практика стала признавать заключенными договоры, даже не прошедшие государственную регистрацию, несмотря на ее обязательность. Основной вклад "в подрыв доверия" к регистрации сделок с недвижимым имуществом внес ВАС РФ: например, в силу п. 14 Постановления ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения Гражданского кодекса Российской Федерации о договорах аренды" договор аренды недвижимого имущества, подлежащий государственной регистрации и не зарегистрированный, но исполняемый сторонами, порождает обязательственные отношения из договора аренды, вплоть до взыскания неустойки [6]. Показательно и информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. N 165 "Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными", где указано, что "отсутствие регистрации не влечет признания договора незаключенным. Этот вывод применим ко всем договорам, подлежащим государственной регистрации".

Налицо устойчивая тенденция подмены нормы права (п. 3 ст. 433 ГК РФ) ее толкованием со стороны высших судебных инстанций, причем противоположным значением нормы [2].

Законодатель связал возникновение прав и обязанностей из договора с его регистрацией, что с позиций науки и правоприменительной практики противоречит цивилистическим канонам, является нонсенсом.

Одновременно судебной практикой была подготовлена почва для законодательных изменений. Так, в п. 1 ст. 8.1 ГК РФ закреплена идея, имеющая концептуальное значение: подлежат государственной регистрации лишь права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества. В итоге государственная регистрация ряда гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом была отменена, но механизма регистрации ограничений и обременений до сих пор не выработано, хотя регистрация договора неотъемлемый атрибут регистрации ограничения прав или обременения недвижимого имущества. Вместе с тем, отказываясь от государственной регистрации гражданско-правовых договоров, законодатель вводит обязательную государственную регистрацию нового договора - договора безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия.

Вызывает вопросы п. 1 ст. 164 ГК РФ [3] в новой редакции: неясно, о каких последствиях государственной регистрации сделки идет в нем речь.

Заслуживает одобрения новая редакция п. 3 ст. 433 ГК РФ, в соответствии с которым договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Дополнение данного пункта словосочетанием "для третьих лиц" разрешило многолетнюю проблему с договорами по поводу недвижимого имущества, не прошедшими государственной регистрации, которые ранее судебной практикой, а теперь и законом признаются для сторон фактически сложившимися. Вместе с тем нет полной корреляции между ст. 164 и п. 3 ст. 433 ГК РФ.

Упрощение процедуры заключения сделок с объектами недвижимости означает, что в настоящее время практически никто не проверяет чистоту сделки (стороны этого сделать не могут), не отвечает за мошеннические действия участников рынка недвижимости, что свидетельствует о правовой незащищенности субъектов гражданского оборота, особенно граждан [4].

С указанной даты вступает в силу Федеральный закон от 01.05.2019 N 76-ФЗ, которым были внесены изменения в том числе в Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", отменяющие обязательное нотариальное

удостоверение отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности.

Так, с 31 июля 2019 года теперь не требуется нотариальное удостоверение сделок при отчуждении объекта недвижимого имущества или ипотеки всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Стоит отметить, что также теперь не требуется нотариально удостоверять договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемые с какими-либо кредитными организациями.

Чем обусловлена данная необходимость в столь интересных изменениях? Данные изменения позволят участникам общей долевой собственности, которые принимают совместное решение совершить сделку (купля-продажа, меня, дарение и т.д.), сократить время на подготовку и совершение сделки, а также можно сэкономить на совершении сделки при отчуждении и ипотеке имущества.

### **Список литературы:**

1. Абрамова, Е. Н. К вопросу о понятии формы сделки / Е. Н. Абрамова // Нотариус. - 2015. - №6. - С. 3-7.
2. Арчугова, Е. А. Нотариальное удостоверение сделок / Е. А. Арчугова, Н. Ю. Рассказова, М. Шварц ; отв. ред. Н. Ю. Рассказова. - М. : ФРПК, 2012. - 66 с. - (Серия «Библиотека "Нотариального вестника"»).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) с последними изменениями, внесенными Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ, вступившими в силу с 01.01.2019 (ред. 96). - Электрон. текстовые дан. - Режим доступа: <http://logos-pravo.ru/grazhdanskiy-kodeks-gk-rf-chast-1>. - Загл. с экрана.
4. Егорова, М. Е. Совершенствование законодательства о нотариате: обзор последних изменений и дополнений / М. Е. Егорова // Нотариус. - 2015. - № 4. - С. 9-12.
5. Пашина, А. Р. Нотариальное удостоверение сделок: от традиции к современному пониманию / А. Р. Пашина // Нотариус. - 2014. - № 5. - С. 19-23.
6. Тымчук, Ю. А. Преимущества обязательной нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью // Мы и право: научно-практический журнал. - 2015. - № 4 (29), декабрь. - С. 36-38.