

РИСКИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ БЕЗ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ

Панишева Анастасия Владимировна

студент Юридического института правосудия и адвокатуры Саратовской государственной юридической академии, РФ, г. Саратов

Юсупова Асия Наилевна

канд. юрид. наук, доцент, Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

Аннотация. Ряд законодателей считает, что отстранение нотариуса от удостоверения определённых видов сделок с недвижимостью приведёт и, беря во внимание практику, уже приводит к увеличению нарушений прав россиян. В связи с этим особый интерес и вызывают положения о нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью.

Ключевые слова: недвижимость, обязательное нотариальное удостоверение, минусы и плюсы услуг нотариуса.

В соответствии с пп. 2 ч. 2 ст. 163 ГК РФ закрепляется, так называемый, принцип добровольности нотариального удостоверения сделок. То есть форму (простую или ту же нотариальную – ст. 158 ГК РФ) договора вольны выбирать сами участники сделки, например, обычная сделка купли-продажи (дарения или мены) недвижимости. Одно условие - данная форма должна быть письменной, а не устной (ст. 550 ГК РФ). Абсолютно любой договор можно оформить у нотариуса по личному желанию сторон. Статья 53 ФЗ «Основы законодательства РФ о нотариате» этому подтверждение. Но в случаях, когда закон прямо предписывает применять установленную форму (простую или нотариальную – ст. 158 ГК РФ) договора, то в обязательном порядке применяется именно она (пп. 1 ч. 2 ст. 163 ГК РФ). Несоблюдение этого обязательного нотариального удостоверения сделки влечёт её ничтожность, исходя из ч. 3 ст. 163 ГК РФ. К примеру, к сделкам с недвижимостью на 2020 год, где нотариальное удостоверение обязательно, относятся: сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (ст. 54 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), наследственные дела, касающиеся передачи недвижимости (ст. 57, 58 ФЗ «Основы законодательства РФ о нотариате»), брачный договор (ч. 2 ст. 41 СК РФ) и т. д. [1, с. 1].

Простая письменная форма для сделок с недвижимостью в очередной раз демонстрирует свою неэффективность и высокие риски для её участников. Так, в Санкт - Петербурге суд вынес обвинительный приговор «чёрному риелтору», отнимавшему квартиры у социально незащищенных граждан - пенсионеров, неблагополучных семей, инвалидов. С первого взгляда мошеннические схемы кажутся не похожими друг на друга, однако, на самом деле, в их основе лежит один и тот же инструмент - договор купли-продажи квартиры в простой письменной форме, помогающий мошенникам во многих случаях отнять чужую недвижимость раз и навсегда. Участники сделок с недвижимостью зачастую ведут себя беспечно, хотят избежать дополнительных затрат в оформлении нотариального удостоверения, при этом серьёзно рискуя своим имуществом. Договоры купли-продажи нередко составляются

третьими лицами и подписываются «не глядя», никто не вникает в правовые нюансы разного рода обременений и рисков оспоримости данной сделки, также при первой же возможности выписываются доверенности на практически неограниченный перечень полномочий в отношении отчуждаемого объекта недвижимости. При этом чаще всего на такого рода уловки попадают пожилые люди, инвалиды и другие социально незащищенные слои населения.

В законодательных кругах уже давно обсуждаются возможные методы пресечения такой преступной деятельности. В качестве одной из таких инициатив, например, называется распространение обязательной нотариальной формы на сделки с недвижимостью, участниками которых выступают пенсионеры. Однако эта инициатива до сих пор не урегулирована и не узаконена. С 31.07.2019 года с поправками вступил в силу ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которым не требуется нотариально удостоверить сделки в обязательном порядке при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей при условии, что все доли, т. е. объект целиком, продаются в рамках одной сделки. Такой же порядок действует и для договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, которые заключаются с кредитными организациями. При этом во всех других случаях законодательство по-прежнему требует нотариального удостоверения сделок по отчуждению или договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество. Именно обязательное участие нотариуса в оформлении сделок с долями в праве общей собственности позволило пресечь реализацию такой мошеннической схемы как «квартирное рейдерство».

Ещё одним из минусов - после того, как упомянутые сделки с долями перестали нуждаться в обязательном участии нотариуса, их добровольное нотариальное удостоверение стало обходиться дороже. На сделки с обязательным нотариальным удостоверением действуют специальные пониженные расценки, а на все остальные – стандартные. Например, пока нотариус был обязателен, за нотариальное удостоверение договора купли-продажи квартиры, находящейся в долевой собственности и стоимость которой составляла 3 000 000 руб., нужно было заплатить 21 100 руб. А начиная с 01.08.2019 года, когда нотариальное удостоверение перестало быть обязательным, удостоверение этой же сделки стоит 36 200 руб. Отмена обязательного нотариального удостоверения сделок с долевыми квартирами и оформление их в простой письменной форме может в дальнейшем иметь непредсказуемые последствия для граждан. Так как по словам президента Федеральной нотариальной палаты Константина Корсика не нужно забывать, что сделки, заключённые в простой письменной форме, впоследствии часто оспариваются, поэтому присутствие нотариуса в сделках с недвижимостью, тем более если речь о сделках с долями, обеспечивает их законность, безопасность и защиту прав участников таких сделок [2, с. 1].

В свою очередь, существует и иная практика, когда сделки, прошедшие через нотариальное удостоверение, оспаривались. Она показывает, что удостоверенный нотариусом договор, может быть оспорен через суд на том основании, что человек, отчуждавший квартиру (продавец или даритель), не осознавал последствий своих действий. Проверка психического состояния участников сделки находится вне компетенции нотариуса. Подтвердить дееспособность может только специальная экспертиза. Если стороны сделки обращаются за нотариальным удостоверением, то в соответствии со ст. 54 ФЗ «Основы законодательства РФ о нотариате» нотариус исключительно в обязательном порядке разъясняет им смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверяет, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

Всё же когда сделка совершается без участия специалиста (юриста или риэлтора), то участие нотариуса, безусловно, снижает риски. Как минимум, будет составлен грамотный договор купли-продажи и проверены основные риски: аресты, запреты, банкротства. Так как большую часть сведений нотариус запрашивает непосредственно у профильных ведомств, зачастую у ведомств, в которые нет доступа юристам. В итоге, к моменту удостоверения договора вся информация проверена, подтверждена и актуальна.

Наконец, в отличие от договора в простой письменной форме нотариальный документ наделён статусом повышенной доказательственной силы, т. е. для суда печать нотариуса — весомый аргумент в пользу юридической прозрачности и законности сделки. Также если возникнет

спор, основанный на нотариально удостоверенной сделке, то её участнику не придётся доказывать в суде обстоятельства, которые были ранее уже удостоверены нотариусом (ст. 61 ГПК РФ). А если сторона по нотариально удостоверенному договору не исполняет принятых на себя обязательств, то принудить такую сторону к их исполнению можно по исполнительной надписи нотариуса, без обращения в суд (ст. 90 ФЗ «Основы законодательства РФ о нотариате»).

Существенный бонус - нотариус самостоятельно передаёт в электронной форме или на бумажном носителе, если не может подать в электронной форме по независящим от него причинам, заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в Росреестр без взимания за это отдельной платы. Дополнительно при удостоверении договоров об отчуждении или залоге имущества, права на которое подлежат государственной регистрации, нотариус проводит проверку, кому именно принадлежит данное имущество. Готовую отметку о регистрации права заявитель сможет получить уже через 1-2 рабочих дней. Дополнительной гарантией законности сделки служит полная имущественная ответственность нотариуса (ст. 17 ФЗ «Основы законодательства РФ о нотариате»). Исходя из всего выше перечисленного, следует, что участник сделки с недвижимостью, заплатив за нотариальное оформление договора в разы меньшую сумму, чем за юридические услуги посредников, получает надлежащую защиту своих прав и имущества. Минимизирует риски оспоримости сделки и освобождается от большого объёма бумажных и регистрационных вопросов.

«Там, где присутствует нотариус, обязательно общий уровень законности сделок и защищённости прав граждан резко возрастает, как, например, это происходит в европейских странах», - утверждает Константин Корсик [2, с. 1].

Список литературы:

1. Адвокат Дёмина Н. Нотариальные сделки или что заверяется у нотариуса? [Электронный ресурс]: правовой портал // Ростов-на-Дону, 2020. URL: <https://urist-rostov.com/notarialnye-sdelki/> (опубликовано 02.02.2020, обновлено: 07.02.2020);
2. Козлова Н. Росреестр разъяснил, какие сделки с недвижимостью следует оформлять у нотариуса. [Электронный ресурс]: правовой портал // Российская газета, 2020. URL: <https://rg.ru/2019/09/24/kakie-sdelki-s-nedvizhimosti-sleduet-oformlyat-u-notariusa.html> (опубликовано 24.09.2019).