

Т. В. Ярошенко

СДЕЛКИ, УДОСТОВЕРЯЕМЫЕ В НОТАРИАЛЬНОМ ПОРЯДКЕ: ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ

13

Раскрыты понятие и значение нотариата в удостоверении сделок. Рассмотрены следующие проблемные вопросы: сделки как институт гражданского права и гражданского процесса, электронные сделки, роль нотариата в цифровом пространстве при удостоверении сделок. Особое внимание уделено проблематике сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения, а также сделок с недвижимостью. Исследуются общие правила нотариального удостоверения сделок, их особенности, проблематика взаимодействия суда и нотариата по вопросу удостоверения сделок. Проанализированы базовые положения Основ законодательства РФ о нотариате, Гражданского кодекса РФ, Гражданского процессуального кодекса РФ, внесены некоторые предложения по совершенствованию законодательства.

Автор приходит к выводу, что нотариальное удостоверение сделок занимает ведущее место среди других нотариальных действий; особые исследования требуют проблема удостоверения сделок по отчуждению объектов недвижимого имущества с предложением их обязательного нотариального удостоверения, необходимость активного использования электронного нотариата при удостоверении сделок, а также практика широкого применения цифровых сделок.

The article reveals the concept and place of the notary in certified transactions. It considers such problematic issues as transactions, civil law and civil process, electronic transactions, the role of the notary public in the digital space when certifying transactions. Particular attention is paid to transactions requiring mandatory notarization, as well as real estate transactions. The general rules for transactions notarization, their features and interaction between the court and the notary public regarding the certification of transactions are investigated. The article analyzes the main provisions of the Fundamentals of the legislation of the Russian Federation on notaries, the Civil Code of the Russian Federation, the Civil Procedure Code of the Russian Federation, makes some suggestions for improving the legislation.

Notarial certification of transactions is primary among other notarial acts; certification of transactions on the alienation of real estate with the proposal of their mandatory notarization require a special approach and research; the paper also focuses on the need for electronic notaries in certifying transactions, as well as the digital transactions.

Ключевые слова: нотариат, удостоверение сделок, сделки с недвижимостью, электронная сделка, гражданский процесс, Основы законодательства о нотариате, Гражданский кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс РФ.

Keywords: notary public, certification of transactions, real estate transactions, electronic transaction, civil procedure, Fundamentals of legislation on notaries, Civil Code of the Russian Federation, The Code of Civil Procedure of the Russian Federation.



Нотариат занимает ведущее место в жизнедеятельности общества, активно включаясь во все его сферы. Проблематика нотариата весьма активно исследуется, так как нотариальная деятельность играет большую роль в развитии общества государства и права.

Нотариат — это комплексный институт, понятию и значению которого уделяется достаточное внимание в юридической науке. Можно назвать таких ученых, как А. М. Денисова [1], В. В. Ралько, Н. В. Репин, А. В. Дударев и др. [2]. Целью данной статьи является изучение проблематики нотариального удостоверения сделок, особенностей законодательства, судебной и нотариальной практики, внесение рекомендаций по совершенствованию данного института.

14

Согласно Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (ст. 35) [3], этот институт в лице нотариусов совершает 32 нотариальных действия (дан их примерный перечень). Речь идет о предметной компетенции нотариата, которая представляет совокупность нотариальных действий, предусмотренных законом. Среди них значимое место отводится удостоверению сделок, на которое приходится более 50 %. Данный институт активно исследуется в гражданском праве и гражданском процессе [4, с. 314]. Тем не менее проблематика сделок как института нотариата заслуживает отдельного внимания в связи с тем, что в судебном порядке в исковом и особом производстве сделки подлежат обжалованию или отмене.

Сделки как институт гражданского права, регулируемый Гражданским кодексом Российской Федерации (гл. 9) [5], исследуются в науке гражданского права. Согласно закону, сделки по форме заключения делятся на устные и письменные. Нас интересует письменная форма сделки, точнее нотариальная форма.

Электронные сделки — достаточно новое явление в праве, их весьма удобно и целесообразно использовать при совершении нотариальных действий. В современных условиях информатизации и цифровизации нотариат активно встраивает цифровые технологии в свою работу. Речь идет об электронном нотариате, для которого характерно широкое использование электронной цифровой подписи [6]. Кроме того, в Российской Федерации сегодня наметился тренд к предоставлению государственных услуг в электронном виде, и нотариусы могут получить возможность предоставлять ряд услуг через Интернет. И как результат работы можно увидеть существенное увеличение скорости гражданского оборота, повышение комфорта для заявителей при совершении нотариальных действий. Следует особо отметить, что в отношении завещания правила электронной сделки не действуют, что является весьма объяснимым и направлено на защиту граждан от угрозы заключения неправомерных сделок.

Сделки, требующие обязательного нотариального удостоверения, предусмотрены нормами гражданского и семейного законодательства. Например, согласно Семейному кодексу РФ [7], требуют обязательного удостоверения следующие виды сделок: брачный договор, соглашение об уплате алиментов, согласие супруга на отчуждение недвижимости, согласие родителей на усыновление ребенка и некоторые другие. Нор-



мами Гражданского кодекса также установлены виды сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения: договор залога, договор ренты, некоторые виды доверенностей, договор уступки требования, договор перевода долга, соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора, предварительный договор (если основной договор в последующем будет заключаться в нотариальной форме), завещание и др.

Наиболее распространенными видами сделок в гражданском обороте выступают завещания и доверенности. Их заключение детально урегулировано в гражданском законодательстве. Важно обеспечить законность сделки, чтобы в дальнейшем не прибегать к судебным процедурам восстановления нарушенных прав. Это возможно в исковом, приказном и особом судопроизводстве.

В случае, если между физическим и (или) юридическим лицом была заключена сделка, совершенная в нотариальной форме, и в дальнейшем достигнуто соглашение между должником и кредитором об уступке требования, форма такой уступки права подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Со 2 июня 2016 г. нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению одной или нескольких долей в праве общей собственности на объект недвижимости, независимо от того, происходят ли сделки внутри круга участников общей собственности или доли отчуждаются третьим лицам. Данное положение предусмотрено ст. 24 федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [8].

К таким сделкам относятся сделки по продаже, дарению, мене долей в праве общей собственности на объекты недвижимости.

Одна из актуальных проблем в гражданском праве, нотариате, гражданском процессе — *сделки с недвижимостью*. Этому вопросу уделялось пристальное внимание на протяжении многих лет не только в российской, но и в зарубежной науке. Подход к форме сделке менялся медленно. В настоящее время законодательством РФ предусмотрена простая письменная форма сделки, что вызывает ряд вопросов. Безусловно, сделка удостоверенная нотариусом, надежнее, потому что нотариус обеспечивает юридическую чистоту. При этом анализ зарубежного опыта показывает, что более чем в 80 % европейских государств предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Среди лидеров — Германия и Франция.

Вернемся к российской практике нотариального удостоверения сделок. Нотариус использует сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 41.1. Основ законодательства о нотариате). Помимо этого нотариусу, удостоверившему договор или сделку, объектом которой является недвижимое имущество, предоставлено право законного представительства в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав и его территориальных органах или подведомственных ему государственных бюджетных учреждениях.



Правовое регулирование сделок с недвижимостью предусмотрено в настоящее время Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [9], а также указом Президента РФ от 25.12.2008 г. № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [10].

Одной из проблем нотариального удостоверения сделок с недвижимостью является достаточно длительный срок подготовки нотариального договора и проверки всех значимых обстоятельств для ее заключения (14 дней). Этот срок целесообразно сократить, внося изменения в ст. 53 Основ законодательства о нотариате.

Следует также оговорить *общие правила нотариального удостоверения сделок*. При нотариальном удостоверении сделок применяются определенные правила. К ним относятся время, место, сроки совершения нотариальных действий. Например, место совершения сделки отчуждения недвижимости предусмотрено в ст. 56 Основ и является исключением из общих правил, предусмотренных ст. 40 Основ. Речь идет о территориальной компетенции нотариусов, иными словами — их исключительной компетенции. К общим правилам совершения нотариальных действий относится также проверка правоспособности юридических лиц и установление дееспособности граждан, что особенно важно при совершении сделок. В условиях единой информационной системы нотариата правила удостоверения сделок намного облегчаются.

При удостоверении сделки нотариус совершает удостоверительную надпись по определенной форме [11]. Такая надпись служит подтверждением выполнения нотариусом своих обязанностей, предусмотренных Основами законодательства Российской Федерации о нотариате. Удостоверительная надпись нотариуса служит подтверждением законности заключаемой сделки и наличия прав у сторон на ее совершение. Таким образом, нотариус как публичное и квалифицированное лицо обеспечивает стабильность заключаемой сделки, возможность ее дальнейшего исполнения.

Поскольку нотариально удостоверенная сделка носит публичный характер, заинтересованной стороне облегчается доказывание своего права, так как содержание сделки, время / место ее совершения и ряд иных значимых обстоятельств официально удостоверяются уполномоченным на то лицом — нотариусом. В современных реалиях развития общества все чаще стали заключаться сделки в сфере предпринимательской деятельности, что говорит о переосмыслении нотариата как органа, связанного с защитой и охраной прав граждан.

Важно обсудить также *вопросы взаимодействия при нотариальном удостоверении сделок*. По вопросу о соотношении судебной и нотариальной формы автор настоящей статьи писала ранее [12, с. 12]. Следует обратить внимание на то, что при нотариальном удостоверении сделок нотариат напрямую связан с судебной деятельностью. В научной литературе иногда высказывается мнение о судебном контроле как об ос-



новой форме контроля [13, с. 29]. Большой процент гражданских дел приходится на изучение нотариальных действий в исковом, приказном и особом производстве. В исковом производстве рассматриваются спорные дела о признании сделок недействительными по различным основаниям. Чаще всего в судебной практике встречаются дела о признании недействительными завещаний, брачных договоров и т.д. В последнее время участились случаи обращения граждан с исковыми заявлениями о признании недействительными договоров отчуждения недвижимости. Все это говорит о необходимости законодательного закрепления правил обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Примером тому служит предыдущий Гражданский кодекс РФ, о том же свидетельствует широкая зарубежная практика. Такое закрепление обеспечит повышение правовой защищенности участников сделки, тем не менее мнения по этой проблеме неоднозначны, законодатель в настоящее время сохраняет простую письменную форму сделки.

В приказном производстве рассматриваются заявления по требованиям, основанным на нотариальной форме сделки (ст. 122 ГПК РФ). Речь идет о бесспорности, скорости и целесообразности рассмотрения данных заявлений. Одно из немаловажных преимуществ такого вида судопроизводства — отсутствие стадии судебного разбирательства. Следовательно, для обеспечения скорости и эффективности защиты гражданских прав нотариальная сделка выступает определенной гарантией.

В особом производстве рассматриваются заявления физических и юридических лиц, связанные с отказом в совершении нотариального действия, в том числе и по удостоверению сделок (например, ст. 310—312 ГПК РФ) [14]. Особое производство — это бесспорное одностороннее производство, нотариус не является стороной процесса, его явка не является обязательной в суде. В связи с этим отдельными авторами обосновано мнение о необходимости рассмотрения жалоб на действия нотариуса или отказ в их совершении не в особом, а в административном порядке, в соответствии с нормами КАС РФ [15]. Это объясняется тем, что нотариус наделен властными полномочиями и является представителем государственной власти, а рассматриваемой категории дел присущи черты производства, вытекающего из публичных правоотношений [4, с. 294].

Одной из актуальных проблем цифровизации является взаимодействие суда и нотариата по вопросам обеспечения доказательств, что особо важно относительно сделок. Электронное взаимодействие нотариата и суда активно используется в доказательственной деятельности в целях обеспечения доказательств, которые на момент судебного рассмотрения могут утратить свое первоначальное значение (ст. 102—103 Основ законодательства РФ о нотариате, ст. 64—66 ГПК РФ).

В настоящее время проводится реформирование законодательства, осуществляется судебная реформа, происходит так называемая процес-



суальная революция, связанная с созданием новых видов судов [16]. Нотариат активно встраивается в данную систему. Эти перемены должны способствовать более эффективному судебному разбирательству дел, связанных с нотариальной деятельностью.

Подчеркнем также, что нотариальное удостоверение сделок в России коренным образом отличается от стран англосаксонской системы, где большую роль играют судебный прецедент и судебные доказательства. Иными словами, отсутствует институт нотариального удостоверения сделок. Это весьма интересно, так как законодательство англосаксонской модели весьма стабильно. Нотариальные документы здесь не имеют значимой силы, основное внимание уделяется свидетельским показаниям как средству доказывания. Например, нотариусы США вообще не участвуют в оформлении сделок с недвижимостью. В Англии функции нотариуса и адвоката при оформлении сделок смешиваются. Следовательно, латинский и англосаксонский нотариат сильно отличаются, тем не менее опыт нотариата англосаксонской модели весьма привлекателен.

Выводы

1. Нотариальное удостоверение сделок занимает ведущее место среди других нотариальных действий и является самым распространенным и востребованным в нотариальном обороте.

2. Перечень сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения, четко определен в законодательстве, тем не менее любая сделка по желанию сторон может быть нотариально удостоверена (так называемая факультативная нотариальная сделка).

3. Особого исследования требует проблема удостоверения сделок по отчуждению объектов недвижимого имущества. В целях обеспечения гарантированности прав участников сделки, по моему мнению, следует на законодательном уровне закрепить правило об обязательном нотариальном удостоверении данного вида сделок. Данная проблема является дискуссионной на протяжении многих лет, тем не менее законодателем она пока не воспринята.

4. Проблема электронного нотариата и электронных сделок. По моему мнению, *электронный нотариат* — это совокупность нотариальных действий (компетенция нотариусов), которые совершаются с использованием современных информационных технологий. Это понятие применимо и к нотариальному удостоверению сделок. Данная проблема заслуживает особого внимания исследователей.

5. Широкое использование электронной цифровой подписи предоставляет возможность нотариату гарантировать безопасность сделки, ускорить процесс совершения нотариальных действий и дать определенные гарантии обратившимся лицам.

6. В латинском нотариате, к традиции которого относится и Российская Федерация, необходимо обращать большее внимание на изучение опыта нотариата англосаксонской модели.



Предложения

1. Внести изменения в ст. 35 и 53 Основ законодательства о нотариате, дополнив их перечнем сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Данные сделки должны быть систематизированы в основном законе о нотариате, а не в разрозненных нормах материального права (в других федеральных законах).

2. Внести изменения в Гражданский кодекс РФ, закрепив обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимого имущества. Данные изменения законодательства не являются новыми, так как предыдущий ГК РФ предусматривал эту норму. При этом рекомендуется использовать опыт европейских государств (Германия, Франция и др.).

3. В целях более эффективного рассмотрения гражданских дел в особом производстве, связанных с обжалованием нотариальных действий, целесообразно срок на обжалование действий нотариуса увеличить до одного месяца, как это предусмотрено при подаче апелляционной жалобы. Исходя из этого внести в ч. 2 ст. 310 ГПК РФ соответствующие изменения: «Заявление подается в суд в течение месяца со дня, когда заявителю стало известно о совершенном нотариальном действии или об отказе в совершении нотариального действия».

4. В нотариальной деятельности при удостоверении сделок следует активно применять положения электронного нотариата. К настоящему времени принят закон о введении онлайн-нотариата в РФ (Федеральный закон от 27.12.2019 г. №480-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), открывший новый этап в реформировании нотариальной деятельности.

5. Положения, закрепленные в проекте закона «О цифровом нотариате», должны соответствовать основному закону о нотариате, чтобы возникающие разночтения не требовали внесения новых изменений в законодательство, как зачастую происходит на практике.

Все эти меры должны способствовать защите интересов физических и юридических лиц при совершении различных нотариальных действий, включая нотариальное удостоверение сделок.

Список литературы

1. Денисова А.М. Правовые проблемы российского нотариата на современном этапе // Вестник Санкт-Петербургской Юридической академии. 2015. №1 (26). С. 51 – 54.

2. *Нотариат* : учебник / В.В. Ралько, Н.В. Репин, А.В. Дударев, В.А. Фомин. М., 2016.

3. *Основы законодательства Российской Федерации о нотариате* (утв. ВС РФ от 11.02.1993 г. №4462-1) (ред. от 27.12.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. *Правовые основы нотариальной деятельности в Российской Федерации* / под ред. Е.А. Борисовой [и др.]. М., 2016.



5. *Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ (далее – СЗ РФ). 05.12.1994. №32. Ст. 3301.*

6. *Об электронной подписи : федер. закон от 06.04.2011 г. №63-ФЗ (ред. от 23.06.2016 №220-ФЗ). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

7. *Семейный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.1995 г. №223 (ред. от 02.12.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

8. *О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ (ред. от 02.08.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

9. *О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : постановление Правительства РФ от 01.06.2009 г. №457 (в ред. от 08.05.2019) // СЗ РФ. 22.06.2009. №25. Ст. 3052.*

10. *О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : указ Президента РФ от 25.12.2008 г. №1847. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 28.08.2019).*

11. *Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления : приказ Минюста России от 27.12.2016 г. №313 (ред. от 05.07.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

12. *Ярошенко Т. В. К вопросу о соотношении судебной и нотариальной формы защиты и охраны гражданских прав // Нотариус. 2019. №2. С. 11 – 13.*

13. *Бобров И. В., Руденко А. С. К вопросу о сущности нотариата, судебных разбирательствах по заявлениям о совершенных нотариальных действиях, либо об отказе в их совершении // Территория права : сб. науч. ст. Курск, 2015. Вып. 2. С. 27 – 35.*

14. *Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. №138-ФЗ (ред. от 02.12.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

15. *Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 г. №21-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // СЗ РФ. 09.03.2015. №10. Ст. 1391.*

16. *Вараксин М. Новые суды и «процессуальная революция»: как прошла судебная реформа. URL: <https://pravo.ru/story/207857/?cl=AV> (дата обращения: 01.02.2020).*

Об авторе

Татьяна Владимировна Ярошенко – канд. юр. наук, доц., Балтийский федеральный университет им. И. Канта, Россия.

E-mail: t.yaroshenko2011@yandex.ru

The author

Dr Tatiana V. Yaroshenko, Associate Professor, Immanuel Kant Baltic Federal University, Russia.

E-mail: t.yaroshenko2011@yandex.ru