

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Управление и право»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент

Адвокат

_____ Е.С. Серикова
_____ 20__ г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.А. Демин
_____ 20__ г.

Сделки с имуществом, подлежащие обязательному нотариальному
удостоверению

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2018.96691. ВКР

Руководитель работы

доцент кафедры УиП

_____ Ю.В. Шумова
_____ 20__ г.

Автор работы

студент группы ДО–547

_____ М.С. Обухова
_____ 20__ г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры УиП

_____ Е.Н. Бородина
_____ 20__ г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Обухова М.С. Сделки с имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению. – Челябинск: ЮУрГУ, 2018, ДО–547, 76 с., библиогр. список – 106 наим., 7 л. плаката А4.

Объектом выпускной квалификационной работы выступают общественные отношения, которые возникают по поводу нотариального удостоверения сделок.

Цель работы – анализ гражданско-правового законодательства, регулирующего порядок заключения сделок с имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, выявление проблем и разработка рекомендаций по их разрешению.

В работе рассмотрены вопросы нотариального удостоверения сделок: понятие, условия, правовые последствия. Проводится исследование сделок с недвижимым имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению и анализ сделок с движимым имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Выявлены особенности порядка заключения некоторых видов сделок, подлежащих нотариальному удостоверению.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм гражданского права, касающихся сделок с имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК: ПОНЯТИЕ, УСЛОВИЯ, ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ	11
1.1 Нотариальное удостоверение сделок: понятие, история возникновения и развитие	11
1.2 Роль суда в состязании сторон по Уставу уголовного судопроизводства Российской империи	18
1.3 Нотариально удостоверенные сделки и сделки, требующие государственной регистрации: соотношение и правовые последствия несоблюдения	24
2 СДЕЛКИ С ДВИЖИМЫМ И НЕ ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ПОДЛЕЖАЩИЕ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ	32
2.1 Сделки с недвижимым имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению	32
2.2 Сделки с движимым имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению	42
3 ОСОБЕННОСТИ ПОРЯДКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ НЕКОТОРЫХ ВИДОВ СДЕЛОК, ПОДЛЕЖАЩИХ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ	54
3.1 Сделки с завещанным имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению	54
3.2 Сделки по залоговому и ипотечному имуществу, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению	59
3.3 Сделки с иными видами имущества, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	65
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	71

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Нотариусы в рамках, предоставленных им полномочиям выполняют важные функции защиты гражданских прав, заключающиеся в удостоверении гражданско-правовых актов и договоров, различных юридических фактов и документов. В силу специфики своей деятельности, которая основана на относительной самостоятельности от государства, нотариусы в определенной степени представляют собой независимую инстанцию, характерную для любого правового общества. В то же время в целях недопущения возможных злоупотреблений в данной сфере законодательством РФ предъявляются четкие требования в вопросе осуществления нотариальной деятельности.

Удостоверительная надпись нотариуса является подтверждением исполнения действительной воли стороны. От правильного оформления удостоверительной надписи зависит факт признания удостоверенного документа в качестве надлежащего. В противном случае удостоверенное действие может быть оспорено в судебном порядке на основании его несоответствия предъявляемым законодательством требованиям. В настоящее время в связи с изменением законодательства был существенно расширен перечень сделок, нотариальное удостоверение которых стало обязательным.

Договоры и сделки должны быть рассмотрены как преобладающие основания возникновения гражданских правовых отношений. Сделки обладают определяющей ролью в развитии общественной хозяйственной жизни, ими закрепляется и формируется гражданско-правовая линия социальных отношений. В соответствии со статьей 153 ГК РФ сделка является действиями физических лиц и организаций, которые направлены на установление, изменение гражданских прав и обязанностей, а также их прекращение. Гражданским законодательством предусматривается возможность заключать различные сделки.

Законодатель опирается на презумпцию свободы заключения сделок, а также договоров гражданско-правового характера. Стороны свободны в согласовании условий договора, а также в вопросе касательно определения цены договора и порядка оплаты, срока его выполнения, по установлению ответственности за невыполнение или несоответствующее выполнение гражданско-правовых обязательств и т.д.

Но, действующим законодательством предусматриваются случаи обязательного нотариального удостоверения сделок. Еще совсем недавно гражданское законодательство подразумевало обязательное нотариальное удостоверение почти для всех осуществляемых сделок с недвижимостью. С момента вступления в законную силу части первой ГК РФ ситуация подверглась изменению. Нотариальное удостоверение стало необязательным для большинства сделок. В настоящее время она сохранена лишь для определенных сделок, например, для удостоверения договора аренды.

Нотариат является специфическим органом в РФ, который не входит ни в

одну систему органов государственной власти, но ассоциируется у населения именно с осуществлением одной из государственных функций, что способствует росту доверия населения к услугам нотариата, как основанных на принципах законности и надежности.

Современное правовое регулирование института нотариального удостоверения сделок - это закономерный результат становления и развития нотариата на протяжении многих лет. Тем не менее, свое непосредственное развитие этот институт получил лишь в силу развития гражданско-правовых отношений и в связи с принятием ГК РФ.

Многие нормы, посвященные вопросу нотариального удостоверения сделок, являются отсылочными, что обуславливает необходимость толкования иных нормативных правовых актов, и не имеют однозначного понимания в теории права и при их практическом применении, что во многом связано с несовершенством отечественного гражданского законодательства в понимании сущности и правовой природы института нотариального удостоверения сделок, противоречивостью судебной практики и в ряде других вопросов.

Степень научной разработанности выпускной квалификационной работы. Повышенное внимание исследованию вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, освещению законодательных новаций и перспектив нашло отражение в трудах таких специалистов и ученых, как В.К. Андреев, С.А. Липски, О.П. Пахутко, О.М. Родионова, Е.М. Тужилова-Орданская, К.Г. Шуйская и др.

Общим вопросам нотариальной формы завещания в законодательстве России и зарубежных стран посвящены труды К.М. Арсланова, А.В. Герасимова, Е.А. Капогузова, В.А. Майборода, А.А. Мкртчяна, Т.Г. Сидорко, А.Е. Фельцана, П.А. Щекочихина и др.

Актуальные проблемы удостоверения завещания органами, правомочными совершать нотариальные действия рассмотрены в работах А.С. Волконитина, О. Л. Дубовика, Д. С. Железнова, А.А. Сафоновой, В.А. Фомина, Л.А. Чеговадзе, П.А. Щекочихина.

Вопросы процедуры удостоверения нотариальных актов и документов, приравняемых к нотариально удостоверенным, поднимались в трудах Н.И. Адаева, Н.И. Куленко, О.В. Макарова, А.В. Никифорова, Ю.В. Пожарской, Л.Б. Ситдиковой, Т.В. Ярошенко.

Непосредственно совокупность проблем, возникающих в правоприменительной деятельности, связанной с нотариатом в Российской Федерации подробно, обстоятельно почти не исследовалась.

Необходимо отметить, что постоянные изменения в системе гражданского права, а именно в части нотариального удостоверения сделок снижают актуальность некоторых из работ и представляет интерес только в плане развития системы права.

Объектом работы выступают общественные отношения, которые возникают по поводу нотариального удостоверения сделок.

Предметом работы являются российские законодательные нормы,

регламентирующие основания, условия, порядок нотариального удостоверения сделок, материалы судебной практики.

Целью работы является анализ гражданско-правового законодательства, регулирующего порядок заключения сделок с имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, выявление проблем и разработка рекомендаций по их разрешению.

Поставленная цель работы вызывает необходимость сформулировать следующие **задачи**:

- 1) определить понятие и изучить историю возникновения и развитие нотариального удостоверения сделок;
- 2) выявить порядок и принципы нотариального удостоверения сделок;
- 3) определить соотношение и правовые последствия несоблюдения нотариально удостоверенных сделок и сделок, требующих государственной регистрации;
- 4) исследовать сделки с недвижимым имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению;
- 5) проанализировать сделки с движимым имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению;
- 6) рассмотреть сделки с завещанным имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению;
- 7) описать сделки по залоговому и ипотечному имуществу, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению;
- 8) обобщить сделки с иными видами имущества, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению;
- 9) выявить проблемы правового регулирования и правоприменительной практики, разработать рекомендации по их разрешению.

Методологическая основа. В выпускной квалификационной работе были использованы следующие методы:

- 1) исторический;
- 2) формально–логический;
- 3) сравнительно–правовой;
- 4) формально–юридический;
- 5) методы дедукции и индукции;
- 6) статистический метод;
- 7) методы научного познания.

С помощью исторического метода изучена история возникновения и развитие нотариального удостоверения сделок, что позволило определить неточности в формировании понятия нотариального удостоверения сделок и установить порядок и принципы нотариального удостоверения сделок.

Формально–логический метод способствовал познанию классификации нотариально удостоверенных сделок.

Сравнительно–правовой анализ использовался для выявления особенностей соотношения и правовых последствий несоблюдения нотариально удостоверенных сделок и сделок, требующих государственной регистрации.

Формально–юридический метод позволил определить сделки с недвижимым и движимым имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению.

Метод дедукции и индукции, примененный при определении понятия нотариального удостоверения сделок, а также порядка и принципов нотариального удостоверения сделок.

Статистический метод – при исследовании материалов судебной практики по теме исследования.

Различные методы толкования правовых норм дали возможность выявить недостатки и пробелы, актуальные вопросы порядка заключения отдельных видов сделок с имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.

В процессе исследования был проведен анализ нормативно-правовых актов, материалов судебной практики, изучена и обобщена литература по вопросам нотариального удостоверения сделок.

Нормативно-правовой базой исследования выступили: Конституция Российской Федерации, нормы гражданского права Российской Федерации, нормы международного права, законодательные акты Российской Федерации, нормативные правовые акты Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, разъяснения Пленума Верховного Суда РФ, опубликованные материалы судебной практики, включая решения Верховного Суда РФ, судов общей юрисдикции и арбитражных судов различных регионов Российской Федерации, в том числе Челябинской области.

Теоретической основой исследования послужили фундаментальные концепции и разработки по вопросам сделок с имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, представленные в научных исследованиях российских и зарубежных ученых таких, как: В.А. Алексеев, Д.А. Березин, Б.А. Булаевский, С.А. Деханов, С.П. Гришаев, Н.А. Измайлов, Е.Н. Киминчижи, В.П. Крашенинников, Е.В. Лысенко, А.Г. Сараев, А.П. Сергеев, А.А. Шахбазян и многих других авторов.

Эмпирическую основу исследования составили опубликованные материалы судебной практики, включая судебные акты Верховного Суда РФ (ВС РФ), Высшего Арбитражного суда (ВАС РФ), арбитражных судов и судов общей юрисдикции регионов Российской Федерации, в том числе Челябинской области, таких как: постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 19 мая 1998 г. № 15-П, определение Верховного Суда РФ от 5 апреля 2011 г. № 18–В10–107, кассационное определение Верховного Суда РФ от 02 ноября 2011 г. № 53–О11–57, апелляционное определение Челябинского областного суда от 24.06.2014 по делу № 11–6493/2014, апелляционное определение Вологодского областного суда от 01 ноября 2013 г. № 33–4621/2013 и другие.

Результаты выпускной квалификационной работы, в частности, представленные предложения по совершенствованию норм гражданского

права, имеют теоретическую и практическую значимость.

Структура работы определяется её объектом, целями и задачами исследования и в соответствии с этим состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

В главе 1 «Нотариальное удостоверение сделок: понятие, условия, правовые последствия» определяется понятие и изучается история возникновения и развитие нотариального удостоверения сделок. Выявляется порядок и принципы нотариального удостоверения сделок, определяются соотношение и правовые последствия несоблюдения нотариально удостоверенных сделок и сделок, требующих государственной регистрации.

В главе 2 «Сделки с движимым и не движимым имуществом, подлежащие нотариальному удостоверению» проводится исследование сделок с недвижимым имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению и анализ сделок с движимым имуществом, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.

В третьей главе «Особенности порядка заключения некоторых видов сделок, подлежащих нотариальному удостоверению» рассмотрены сделки с завещанным имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению, описаны сделки по залоговому и ипотечному имуществу, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению и обобщены сделки с иными видами имущества, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению.

1 НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК: ПОНЯТИЕ, УСЛОВИЯ, ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

1.1 Нотариальное удостоверение сделок: понятие, история возникновения и развитие

В юридической науке нет единообразного понимания правовой природы нотариата, определения его позиции в механизме правового регулирования, а также правоприменения.

В основах законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 г. № 4462–1 [6] не содержится понятия «нотариат», что восполняет многообразие теоретических концепций в определении этого правового явления.

В юридической литературе под нотариатом понимают систему органов, имеющих властные полномочия, которые выполняют государственную функцию по защите законных прав и интересов физических лиц, организаций и в целом всего гражданского общества [74, с.99].

По мнению В.С. Каменкова, нотариат является «системой органов государственной власти, обязанных обеспечивать на основании Конституции РФ, других законодательных документов защиту законных прав и интересов физических лиц посредством осуществления со стороны нотариусов нотариальных действий, которые предусмотрены законами» [56, с.23].

Как указывает Ю.В. Пожарская, нотариат как специальный орган направлен на «охрану субъективных прав и законных интересов» [72, с.39].

Некоторые исследователи причисляют нотариат к правоохранительным органам [73, с.389]. Представляется, что данная позиция является не вполне обоснованной, поскольку не учитывает принцип самоуправления, на котором основана деятельность нотариата, что исключает его причисление к правоохранительным органам. Е.А. Фельцан указывает, что система нотариата, не взирая на способ собственной организации, считается публично-правовой по организации собственной деятельности. Она выступает элементом государственной системы [83, с.10].

С одной стороны, деятельность нотариата по определенным внешним признакам можно признать схожей с деятельностью государственных органов, но в тоже время специфика деятельности нотариата, его цели, задачи и принципы деятельности не позволяют однозначно говорить о причислении нотариата к государственному органу [89, с.440].

О.В. Макаров полагает, что нотариат представляет собой социально-правовой институт, которому государством делегированы отдельные его полномочия властного характера по реализации одной из важнейших функций - защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц [67, с.31].

Нотариат причисляют также к органам гражданской юрисдикции, отмечая, что данная функция предусматривает структуру, методы работы нотариата, а также порядок ее организации, которые образуют основу нотариально-процессуальной формы. Следует признать указанную позицию не вполне

обоснованной ввиду того, что нотариусы, в отличие от органов юрисдикции, правомочны осуществлять действия по делам, носящим исключительно бесспорный характер, не обладая правомочиями по применению санкций. Вопрос о правомерности делегирования определенных государственных функций негосударственным органам был предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ, который в Постановлении № 15–П [17] указал следующее: Конституция РФ разрешает государству передавать некоторые властные полномочия некоммерческим организациям, принимающим участие в реализации функций публичной власти.

Признаки публичности в деятельности нотариата проявляются в осуществлении государством контроля, в том числе судебного, за деятельностью нотариата, возможности формирования нотариата государством, реализации государственных функций в закрепленной законодательством форме и так далее.

В связи с изложенным деятельность нотариата обладает признаками властно-публичного характера, осуществляется от имени Российской Федерации в рамках закрепленных за нотариатом полномочий, и направлена на защиту прав и законных интересов участников всех граждан РФ и общества в целом.

Таким образом, нотариальная деятельность – это урегулированная законодательством деятельность нотариусов и иных лиц, которые уполномочены государством на совершение нотариальных действий для защиты законных прав и интересов физических лиц и организаций, гражданского общества и государства. Обращение к исследованию истории развития того или иного явления или категории позволяет «...правильно оценить сегодняшнюю реальность» [49, с.199]. Исходя из этого, проведем анализ формирования законодательных основ нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, что позволит выявить тенденции его развития. Не вдаваясь в научную полемику по вопросу об определении периода возникновения института нотариата в России [52, с.27] выделим основные этапы его зарождения как органа, наделенного компетенцией в сфере гражданского оборота недвижимости:

1 этап – период зарождения пронотариата (XII – вторая половина XVI вв.);

2 этап – период становления и развития нотариальных органов (1649 г. – до «Великих реформ» Александра II);

3 этап – становление в России профессионального нотариата и появление профессиональных нотариусов, повышение его роли в процедуре укрепления прав на недвижимое имущество (1864–1917 гг.);

4 этап – советский период развития нотариальных органов: обязательное нотариальное удостоверение всех сделок с недвижимостью (1917–1991 гг.);

5 этап – современный период – принцип добровольности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью (с 1991 года до настоящего времени).

Кратко охарактеризуем каждый этап.

На первом этапе о сделках по отчуждению недвижимого имущества

имеются весьма скудные сведения, так как большинство из них и, в частности, самая распространенная – купля–продажа земельного участка – совершались устно и публично. Содержание подобной сделки описывалось в «грамоте», составление которой имело символический характер, так как в отличие от свидетельских показаний, она не служила главным доказательством заключения сделки. Так, первое свидетельство о купле земли в Русском государстве содержит грамота Антония Римлянина (1147 г.) [63, с. 25].

По данным некоторых летописей переход земель от одного лица к другому выражался символической передачей дёрна. При заключении сделки помимо сторон обязательно должны были присутствовать подьячие как свидетели истинности воли сторон, свидетели-послухи, писцы, скреплявшие документ своей печатью. Грамоты составлялись и исполнялись на дому, а потом «являлись» для приложения к ним печати. В дальнейшем для укрепления прав по сделкам с недвижимостью были введены писцовые книги, сведения в которых подтверждали принадлежность имущества лицу. После приобретения земли покупатель «регистировал» соответствующий акт, информация о котором содержалась в писцовой книге.

До XV в России ввиду невысокой грамотности основной массы населения письменные акты никем не подписывались. Их составлением в XII в. занимались дьяки и подьячие (в XIII в. их стали называть писцами), которые состояли при различных присутственных местах. Вторым этапом развития нотариальных органов следует считать период с момента принятия Соборного уложения Алексея Михайловича 1649 года. Существовало два вида крепостей в зависимости от особенностей оформления: составленные на дому и площадными подьячими.

Так в соответствии со ст. 246, 250 главы 10 «О суде» [44, с.5] Соборного уложения 1649 года все сделки с недвижимостью (отчуждение вотчин, имений, дворов) на большую сумму («в больших делех» – на сумму свыше 10 руб.) предписывалось составлять в присутствии свидетелей-послухов с обязательным участием площадного подьячего (пронотариуса). После составления акты на вотчины и поместья записывались в Поместном приказе (ст. 3, 15, 17 гл. 18), а также представлялись в Печатный приказ для проставления государственной печати с обязательной оплатой пошлины (ст. 18 гл. XVIII).

Указ царя Петра I от 23 января 1699 г. устанавливал требование, согласно которому все челобитные и крепости (сделки с недвижимостью) необходимо писать в приказах и приказных избах только на гербовой бумаге [51, с.14].

Последствиями несоблюдения данного императива являлись недействительность купчей с недвижимостью и штраф. Затем был издан Указ от 9 декабря 1699 г., согласно которому все сделки с недвижимостью («всякие крепости») совершались в соответствующих приказах, куда надлежало «присылать раз в два месяца все крепости, совершаемые в городах» [51, с.15].

Однако данная реформа повлекла негативные последствия: взяточничество, волокиту и бюрократизм чиновников, поэтому 10 января 1701 г. был принят Указ «Об обряде совершения всякого рода крепостных актов», который был

направлен на подтверждение применения письменного договора и устанавливал порядок его совершения, в частности купчей (договоров купли-продажи недвижимости). Договор вступал в законную силу с момента его регистрации в приказе. Из бывших подьячих была образована Палата крепостных дел. Площадные подьячие стали называться подьячими крепостных дел. Здесь совершались все договоры с недвижимым имуществом (крепости) с привлечением свидетелей.

В период правления Екатерины II в 1775 г. совершение крепостных актов было передано Палате гражданского суда. При уездных судах создавались учреждения крепостных дел, в которых осуществлялось крепостное (нотариальное) засвидетельствование сделок с недвижимостью. В начале XIX в связи с изменением социально-экономической ситуации в стране требовалось обобщить и систематизировать имеющееся законодательство для того, чтобы оно стало удовлетворять потребностям общественного развития. Для этого в 1832 г. был утвержден, а с 1835 г. введен в действие Свод законов Российской империи.

Функции нотариата определялись Сводом Законов 1832 года (часть 1 том X), согласно которому в нотариальном порядке совершались акты, направленные на отчуждение недвижимого имущества, в том числе мену, ограничение права собственности на недвижимое имущество. В Своде Законов М. М. Сперанский поместил нормы о купчей в системе «укрепления прав», так как считал ее не обязательством, а символической передачей [64, с.15]. «Укрепление прав» представляет собой «публичное, при посредстве органов общественной власти, гласное утверждение соединения права с известным субъектом» [79, с.45]. При этом крепостной акт выступал основной формой укрепления прав на недвижимость.

Исходя из этого, при приобретении права собственности на недвижимость требовалось его укрепление. В период правления Николая I в специально созданных при палатах гражданского суда крепостных отделениях составлялись акты, которые затем вносились в докладную книгу, которая поступала на рассмотрение в суд. Данная процедура применялась при отчуждении недвижимости и крепостных людей вплоть до «Великих реформ» Александра II. 14 апреля 1866 года было принято Положение о нотариальной части (далее – Положение), с которым следует связывать третий этап развития нотариальных органов – становление в России профессионального нотариата и появление профессиональных нотариусов.

Деятельность нотариуса в процедуре укрепления прав имела определяющее значение, так как сама процедура нотариального удостоверения сделок с недвижимостью формировала систему укрепления прав. При этом будущий покупатель недвижимости мог фактически определить, как настоящего, так и предыдущего собственниками имущества, а учет всех оформленных сделок с недвижимостью позволял взимать пошлины в казну.

Революционные события в стране коренным образом изменили историю и положение российского нотариата и привели к завершению третьего этапа

развития нотариальных органов. После октябрьской революции 1917 года ранее существовавший порядок был разрушен: было отменено право частной собственности на землю, все сделки с данным объектом в результате этого стали невозможными, упразднены функционировавшие ранее судебные установления (нотариат входил в систему судов).

4 октября 1922 г. при отсутствии Гражданского кодекса принимается первый законодательный акт, определивший порядок совершения нотариальных действий – Положение о государственном нотариате РСФСР. С принятием 11 ноября 1922 г. Гражданского кодекса РСФСР (вступил в силу с 1.01.1923 г) деление имущества на движимое и недвижимое имущество с отменой частной собственности упразднено (примечание к ст.21 ГК РСФСР 1922 г.). Через год после принятия ГК РСФСР последовало принятие «Положения о государственном нотариате Р. С. Ф.С.Р. издания 1923 года». ГК РСФСР 1922 г. в ст. 27 перечислял формы сделок: устные («могут быть совершены на словах») и письменные – простые, засвидетельствованные, нотариальные, т. е. совершенные в нотариальном органе и внесенные в нотариальную актовую книгу.

Засвидетельствование сделок состояло в том, что стороны предоставляли нотариусу договор, содержащий все согласованные между ними условия, а нотариус делал на нем надпись о засвидетельствовании. Засвидетельствование было предусмотрено для договоров, заключаемых государственными учреждениями и предприятиями как между собой, так и с частными лицами и других договоров (ст.137, ст. 297, ст. 313 ГК РСФСР 1922).

Нотариальный порядок под страхом недействительности устанавливался для сделок с недвижимостью (ст. 72, 79, 90, 94,138 185, 207 ГК РСФСР 1922 г., ст. 312 ГК РСФСР 1922 г и др.). Договор считался заключенным с момента его совершения или засвидетельствования в нотариальном порядке, в случае если законом было установлено его обязательное совершение или засвидетельствование в нотариальном органе (ст.130 ГК РСФСР 1922).

Толчком для новой реформы нотариата стало образование СССР. 14 мая 1926 г. ЦИК и СНК СССР приняли постановление «Об основных принципах организации государственного нотариата», а 04.10.1926 Декрет о введении в действие положения о государственном нотариате РСФСР, в котором были урегулированы вопросы, связанные с функциями государственных нотариальных контор, порядком выполнения нотариальных действий, в том числе нотариального удостоверения сделок. Декрет относил к предмету ведения государственных нотариальных контор нотариальное удостоверение сделок и учинение исполнительных надписей на них (п.1 ст.9 Декрета). 31.12.1947 г.

Постановлением Совета Министров РСФСР № 980 было утверждено пятое, начиная с 1922 г. Положение о государственном нотариате РСФСР, которое действовало до 1965 г. Государственные нотариальные конторы помимо выполнения иных нотариальных действий занимались удостоверением сделок (договоров, доверенностей, завещаний), а исполнительные органы сельских

Советов депутатов трудящихся (станций, хуторов, аулов) удостоверяли договоры купли-продажи строений на снос на сумму до 600 руб. и прочие договоры (сделки) на сумму до 500 руб. На обязательность нотариальной формы для сделок в случаях, предусмотренных законом, указывалось и в ст.47 ГК РСФСР 1964 года, который вместе с Положением о государственном нотариате РСФСР 1965 г. внес существенные изменения в организацию нотариальной деятельности.

Обязательному нотариальному удостоверению по ГК РСФСР 1964 также подлежал ряд сделок с недвижимостью (ст.239, 255, 257 и др.). Все остальные объекты недвижимости являлись государственной собственностью, и их переход не был связан с изменением собственника. После нотариального удостоверения, которое производилось по месту нахождения жилого дома, сделка должна была быть зарегистрирована в исполнительном комитете районного, городского Совета народных депутатов. По мнению М. И Брагинского, «применительно к сделкам с недвижимостью государственная регистрация играла в значительной мере роль определенного придатка к их нотариальному удостоверению» [80, с.89].

19 июля 1973 г. Верховным Советом СССР был принят Закон СССР «О государственном нотариате», положения которого развил Закон РСФСР «О государственном нотариате» от 2 августа 1974 г. С приходом к власти в 1985 г. последнего Генерального секретаря ЦК КПСС Горбачева М. С. начался период перестройки. В стране происходили кардинальные политические, социальные и экономические перемены, в частности, было разрешено заниматься предпринимательской деятельностью в форме кооперативов и создавать совместные предприятия с иностранными компаниями. Следствием этого стало существенное увеличение гражданского оборота, потребностям которого уже не отвечало прежнее законодательство о нотариате. В 1991 г. после распада СССР в России действовали нормативно-правовые акты СССР, в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации, а также продолжали функционировать государственные нотариальные конторы. Начавшиеся реформы, направленные на построение правового государства в стране, выявили потребность в решении проблемы обеспечения законности гражданского оборота недвижимости и защиты прав и свобод человека и гражданина.

Коренное реформирование института нотариата следует связывать с принятием 11 февраля 1993 г. Верховным Советом Российской Федерации Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – Основы) и введением с 01.01.1995 в действие ГК РФ, отменившего обязательную нотариальную форму практически для всех сделок с недвижимостью (была сохранена только для некоторых сделок: ст.584 ГК РФ, ст. 41 СК РФ и др.).

Статья 163 ГК РФ предусматривает возможность сторонам сделки только по их собственным волеизъявлениям придать ей нотариальную форму. После этого последовало введение государственной регистрации вещных прав на недвижимость, которое предполагало обеспечение достоверности

государственных реестров недвижимости, однако на практике этого не произошло. В связи с этим были предприняты попытки вновь установить требование об обязательной нотариальной форме для сделок с недвижимостью, которые не увенчались успехом. Несмотря на это, последние изменения в законодательстве свидетельствуют о расширении полномочий нотариуса в сфере гражданского оборота недвижимости, а также о повышении привлекательности нотариальной формы сделок с недвижимостью.

Таким образом, анализ эволюции законодательных основ нотариального удостоверения сделок с недвижимостью позволяет выявить следующие тенденции:

- во все времена государство, осознавая особую значимость недвижимого имущества, стремилось создать определенный порядок перехода прав на данный объект гражданского права;
- законодательные требования к процедуре заключения сделок с недвижимостью изменялись с развитием социально-экономических отношений в государстве, но исторически сложилось, что всегда подобные сделки заключались с участием особого должностного лица (писцы, дьяки, подьячие, площадные подьячие, нотариус);
- в XIX веке процедура нотариального удостоверения сделок с недвижимостью сформировала систему укрепления прав (современной государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество);
- на протяжении всего советского периода развития нотариата нотариальная форма для сделок с недвижимым имуществом являлась обязательной. Лишь со вступлением в силу нового ГК РФ ситуация изменилась в противоположную сторону.
- в настоящее время нотариальная форма для сделок с недвижимостью ввиду последних изменений в законодательстве стала обладать значительными преимуществами. Ее введение позволит исключить реализацию мошеннических схем на рынке недвижимости [92, с.88].

При удостоверении сделок нотариус, подчиняясь процедурным правилам, придает материальным фактам требуемую форму юридических фактов. Процедурой обеспечивается применение норм материального права, благоприятствуя реализации права заинтересованными лицами. В соответствии с действующим законодательством и сложившимся пониманием значения нотариального акта, а также условий его совершения, нотариус при совершении нотариального действия должен провести проверку наличия его правового основания, будь то субъективное право либо факт [86, с.3].

Следует отметить, что в пределах процедуры нотариального действия заинтересованные лица (участники нотариального производства) по действующим законодательным нормам лишаются возможности оказывать влияние на объемы нотариальной проверки. Если речь ведется об удостоверении сделок, свидетельствовании прав, участники нотариального производства не вправе воспрепятствовать нотариусу в процессе проверки тех

или иных фактов, не способны к изъятию из нотариального производства сомнительных с позиции нотариуса документов. В рамках нотариального производства нотариус следует указаниям применяемой нормы права, а не волеизъявлениям заинтересованных лиц [82, с.17].

В том, что диспозитивная реализация заинтересованными лицами прав на нотариальную помощь осуществляется в пределах императивного по своей природе отношения, находит свое выражение двойственность правовой природы нотариата. Содержание нотариального производства образует властное отношение, когда нотариус выполняет обязанности лишь перед государством, которое наделило его властными правомочиями, однако не перед участниками процесса нотариального производства.

Последние же имеют право полагаться на положительные результаты только с условием подчинения указаниям нотариуса. В конечном итоге, правильность разрешения вопроса зависима от нотариуса. В связи с этим и является правомерной имущественная ответственность нотариуса за собственные неправомерные действия в процессе совершения нотариального акта.

1.2 Порядок и принципы нотариального удостоверения сделок

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками являются действия физических лиц и организаций, ориентированные на установление, изменение гражданских прав и обязанностей, а также их прекращение. Можно заключить, что как соответствующее основание, дающее возможность рассмотрения определенного действия в качестве сделки, должны быть рассмотрены не правовые результаты, а специальная направленность этого действия. Вместе с тем, сделки могут обладать не только законным характером, но и признаваться как неправомерные.

Трактовка понятия «сделка» толковыми словарями русского языка производится в ряде значений:

- в качестве действия, направленного непосредственно на то, чтобы установить, изменить или прекратить гражданские правоотношения, установить соглашение между сторон о чем-либо [49, с.1109];
- в качестве явного выражения волеизъявления лиц [87, с.982] и т.д.

Неоспорим тот факт, что сделка, по сущности своей, должна быть признана как самостоятельный юридический факт, обусловленный реальной действительностью. Гражданское законодательство при наличии данного факта ставит в связь последующее появление правомерного юридического последствия.

Нотариальное удостоверение сделок является обязательным в следующих случаях:

- предусмотренных в законе;
- указанных в соглашениях сторон, хотя бы в соответствии с законом для

сделок этого вида данная форма не требовалась.

Классически выделяют 3 этапа процедуры нотариального удостоверения.

Первый этап – возбуждение нотариального производства. В его основу взято юридическое действие – обращение частного лица к нотариусу с просьбой удостоверить сделку. Само обращение к нотариусу с просьбой удостоверить сделку – порождающий процессуальный юридический факт.

С возбуждением нотариального производства нотариусом устанавливаются фактические обстоятельства, которыми определяется его компетенция и возможность совершить данное нотариальное действие. В такие обстоятельства включают предметную компетенцию нотариуса, территориальную компетенцию нотариуса, место реализации нотариальных действий, определение личности лица, которое обратилось за совершением нотариального действия, проверку дееспособности граждан, а также правоспособности юридических лиц, которые обратились за реализацией нотариального действия, полномочий представителей, языки нотариального производства.

Что касается территориальной компетенции, то статьей 13 Основ устанавливается понятие «нотариальный округ» (территория деятельности нотариуса). Но согласно статье 13 Основ законодательства РФ о нотариате реализация нотариусом нотариальных действий за пределами собственного нотариального округа не ведет к признанию недействительности данного действия.

Согласно статье 42 Основ в процессе совершения нотариального действия нотариусом устанавливается личность обратившегося за проведением нотариального действия гражданина, его представителя либо представителя юридического лица. Устанавливать личность необходимо на основании паспорта либо другой документации, исключающей любые сомнения по поводу личности гражданина, который обратился за реализацией нотариального действия.

В соответствии со статьей 43 Основ нотариусу необходимо осуществить проверку дееспособности физического лица [6]. В общем дееспособность определяет возраст, что может устанавливаться при предъявлении документа, который удостоверяет личность. К примеру, малолетние граждане не могут совершать сделки, которые требуют нотариального удостоверения: если норма пункта 2 статьи 28 ГК РФ предусматривает невозможность совершения сделок, даже направленных на безвозмездное получение выгоды, с нотариальным удостоверением, то тем более исключено нотариальное удостоверение иных сделок несовершеннолетнего. Если лицо по возрасту вправе совершать сделки, за удостоверением которой прибегает обращением к нотариусу, оно является дееспособным, если из поведения последнего не следует неспособность к моменту совершения сделки понимать значение собственных действий или руководить ими (ст. 177 Гражданского Кодекса РФ). В последнем случае не представляется возможным установление действительной воли лица и его интересов, которые нотариус должен защищать (ч. 1 статьи 16 Основ).

Суд вправе ограничить дееспособность, опираясь на социальные критерии (абзац 1 п. 1 статьи 30 Гражданского Кодекса РФ), либо гражданин может признаваться по суду как недееспособный (пункт 1 ст. 29 Гражданского Кодекса РФ). Нотариус не обладает возможностью ознакомления с соответствующими решениями судов, а также не обладает медицинским образованием, в связи с чем «проверка дееспособности» де-Факто выступает как приблизительная оценка способности клиента к пониманию значения своих действий или к руководству ими.

Если сведений относительно ограничения или лишения гражданина дееспособности нотариус не имеет, однако на основе личных наблюдений нотариус имеет основания полагать, что участник сделки не способен к пониманию значения собственных действий либо руководства ими, нотариус откладывает процесс удостоверения сделки и пытается выяснить, не выносил ли суд решение касательно признания лица недееспособным либо ограниченно дееспособным. С отсутствием этого решения нотариус о собственном предположении сообщает какому-либо из лиц или одному из предприятий, которые указывает статья 281 ГПК РФ и способны к постановке перед судом вопроса относительно признания лица недееспособным либо ограниченно дееспособным, и просит сообщить ему про принятое решение. В зависимости от решения данного лица либо организации нотариус или осуществляет удостоверение сделки или приостанавливает проведение нотариального ее удостоверения до рассмотрения дела судом.

В.К. Андреевым отмечено, что закон наделяет нотариусов правом проверять (выяснить) дееспособность граждан, которые обратились за совершением нотариального действия, не обеспечив вместе с тем надлежащими способами проведения этой проверки. По причине этого он полагает целесообразным наделение нотариусов правом возбуждать дело о признании гражданина, который обратился к нотариусу, недееспособным [46, с.10].

Второй этап нотариального удостоверения сделки – процесс установления юридического состава, который необходим для того, чтобы совершить нотариальное производство – направлен на то, чтобы нотариус установил условия ее действительности. Эта проверку производит нотариус в рамках тех полномочий, которые устанавливает закон. Процесс проверки нотариусом условий действительности сделок производится через исследование документов и информации, которые соответственно предоставлены и переданы лицами, которые обратились за реализацией нотариальных действий [70, с.46]. Можно утверждать, что здесь речь ведется о сборе доказательств нотариусом для того, чтобы установить необходимый фактический состав.

Для того, чтобы получить необходимые документы, нотариус вправе пользоваться полномочиями, предоставленными ему ст. 15 Основ законодательства РФ о нотариате, по запросам сведений. Однако, это право нотариуса не находится в увязке с обязанностями иных органов и должностных лиц, связанных с предоставлением нотариусам сведений, которые необходимы для того, чтобы совершить нотариальное действие. К примеру, Федеральным

законом «Об актах гражданского состояния» нотариусы исключены из числа лиц, обладающих правом делать запрос в архиве ЗАГСа. После проверки документального доказательства на предмет их относимости, допустимости (ст. 45 Основ), а также достаточности и достоверности нотариусом или подтверждается наличие условий действительности сделки, совершается переход к третьему этапу – совершение удостоверительного акта или отказ в реализации нотариального действия (ст. 48 Основ) [6].

Третий этап – проведение нотариального действия нотариусом или отказ в его проведении. На этом этапе происходит практическая реализация нотариального действия по процедурам, которые установлены в Основах и другом федеральном законодательстве.

На данном этапе нотариус имеет право на составление проектов сделок, заявлений и другой документации, изготовление копий документов и выписок из них, а также дачи разъяснений по вопросам проведения нотариальных действий. В случае необходимости нотариус имеет право истребования от физических и юридических лиц сведений и документов, необходимых для того, чтобы совершать нотариальные действия. Заявители вправе представить нотариусу также проект соответствующего нотариального акта. Но и в данном случае нотариус должен провести проверку его содержания на предмет соответствия законодательным требованиям.

В процессе совершения нотариального действия нотариусу необходимо обеспечить соблюдение норм и материального, и процедурного нотариального права. Как было отмечено ранее, соблюдение формы нотариального производства обладает обязательным характером, и ее игнорирование в тех или иных существенных составных частях способно повлечь признание верного по сути нотариального акта недействительным.

А.В. Никифров, характеризуя форму договора предоставления риэлторских услуг, тоже дает предложение, касающееся нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Так, автор отмечает: «...договор предоставления риэлторских услуг может включать в себя также требование, которое касается необходимости его нотариального удостоверения.

Определенное указание закона относительно необходимости нотариального удостоверения договоров этого типа отсутствует, в этой связи нотариальное удостоверение договора может быть осуществлено лишь по требованию той или другой стороны. Требование стороны, которое касается нотариального удостоверения договора, так или иначе, является обязательным для контрагента (ст. 165 ГК РФ)» [70, с.47].

С обязательностью нотариального удостоверения сделки по какому-либо из оснований, которые предусматривает часть 2 статьи 163 ГК РФ, несоблюдение нотариального удостоверения сделки повлечет за собой ничтожность этой сделки.

Согласно ст. 584 ГК РФ [2] договор ренты должен быть нотариально удостоверен, а что касается договора, который предусматривает отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, то он подлежит государственной

регистрации. Следовательно, нотариальное удостоверение – обязательное для договора по пожизненному содержанию с иждивением. Удостоверение данного договора нотариусами придает этому договору большую юридическую прозрачность, а также защиту прав и законных интересов сторон, особенно получателя ренты. При этом, как отмечено Верховным Судом РФ по делу № 18–В10–107, нотариальное удостоверение требуется только самому договору ренты в качестве сделки, содержащей условия договора. Факт отсутствия, подписанного сторонами договора ренты передаточного акта, не выступает как существенное условие, препятствующее заключению сделки, а также не говорит о ее ничтожности [18].

Положение о нотариально удостоверенном завещании содержится в ст. 1125 ГК РФ. Е.В. Лысенко отмечал, что «наследственные правоотношения весьма разнообразны, и каждый гражданин, имеющий имущество (частную собственность), волен свободно распорядиться им при жизни по своему усмотрению» [65, с.27]. Однако, как подчеркивается в судебной практике, свобода завещания ограничивается правилами, которые касаются обязательной доли в наследстве (статья 1149) [35].

В судебной практике можно найти решения, где обращают внимание на то обстоятельство, что в соответствии с действующим законодательством не дифференцируются последствия несоблюдения требования касательно нотариального удостоверения сделки независимо от основания этого удостоверения [22].

По утверждению А.А. Сафоновой, удостоверение завещаний, обладает конститутивным характером для появления наследственных отношений [76, с.33]. Как указал Красноярский краевой суд в Определении с датой 20.07.2015 по делу № 4Г–1676/2015 [40], в удовлетворении исковых требований по признанию завещания недействительным отказ правомерен, так как оспариваемое завещание удостоверил нотариус, не было изменено, отменено, новое завещание не было удостоверено.

В процессе составления и нотариального удостоверения завещания по личному желанию завещателя может находиться свидетель. В этой связи А.В. Никифоров утверждает, что «по аналогии с дореволюционным законодательством свидетель своей подписью удостоверяет совершение завещания именно наследодателем и правильность изложения воли последнего» [70, с.47].

Удостоверяя завещание, нотариус совершает действие, которое является юридическим фактом в сложном юридическом составе наряду с волеизъявлением самого завещателя [48, с.35]. При этом, нотариус в процессе совершения нотариального действия должен проверять способность лица осознавать значение своих действий и руководить ими. В противном случае завещание может быть признано недействительным.

Как указано в Апелляционном определении Красноярского краевого суда от 24.11.2014 по делу № 33–10992/2014 [33], иск о признании завещания недействительным и признании права общей долевой собственности на жилое

помещение в порядке наследования, взыскании расходов на оплату услуг эксперта удовлетворен правомерно, поскольку наследодатель в момент удостоверения завещания не мог понимать значение своих действий и руководить ими.

В соответствии с п. 2 ст. 57 Основ в процессе удостоверения завещания от самих завещателей не нужно представление доказательств, которые доказывают их права на завещаемое имущество, и, вместе с тем, нотариус не должен и не вправе проверять, есть ли в наличии такое имущество, о котором говорится в завещании. Как отмечается в судебной практике, не приводит к недействительности завещания распоряжение таким имуществом, которое, возможно, будет получено завещателем в перспективе (ч. 1 ст. 1120 ГК) [19].

Сделка может носить возмездный (купля-продажа) и безвозмездный характер (дарение).

Традиционно деление сделок по односторонним и многосторонним. Суть односторонних сделок состоит в том, что в них содержится лишь одно волеизъявление (либо одна волевая деятельность). Многосторонние сделки состоят, по меньшей мере, из двух волеизъявлений. Как верно замечено некоторыми авторами, в отличие от решения в договор могут входить не волеизъявления, а волевые деятельности.

Таким образом, статьей 154 ГК РФ выделяются двухсторонние либо многосторонние договоры (купли-продажи, аренды, ренты и так далее) и односторонние сделки (к примеру, завещание). По собственному предназначению сделки могут быть совершены на то, чтобы удовлетворить личные, бытовые потребности (к примеру, купля-продажа автомобиля) или с предпринимательскими целями (договоры аренды организации, магазина, офисного помещения и т.д.). Но, многие из видов гражданско-правовых сделок не предусматривает ГК РФ.

Любая деятельность, в том числе юридическая основывается на определенных принципах, без которых невозможно её нормальное и эффективное функционирование. Исключением из этого правила не является и нотариальная деятельность по удостоверению сделок. Принципы регламентируют основу осуществления нотариальных действий, определяя содержание её деятельности, права и обязанности субъектов этих отношений, представляют собой основополагающие положения, которые выражают сущность нотариальной деятельности.

Принципы нотариальной деятельности по удостоверению сделок являются не абстрактным правовым институтом, а представляют собой определенную их совокупность и единую систему, что обуславливается их единой целью. Принципы пронизывают собой сущность осуществления деятельности по удостоверению сделок, что способствуют, в конечном счете, обеспечению обоснованности нотариальной деятельности, которая основывается на следующих основополагающих принципах:

– законности, означающим необходимость нотариуса в своей деятельности руководствоваться только законом и их соблюдением. Принципом законности

должны руководствоваться и субъекты гражданско-правовых отношений, обращающиеся за осуществлением нотариальных действий. В содержании принципа законности необходимо разграничивать материальную сторону, означающую правильность применения материального закона, и процессуальную сторону, выражающуюся в правильном применении процессуальных норм, содержащихся в законодательстве, регулирующем нотариальную деятельность;

– бесспорности прав и юридических фактов, что исключает возможность совершения нотариальных действий в отношении юридических фактов, которые непосредственно не подтверждены;

– тайна совершения нотариальных действий, который характеризует сущность всей нотариальной деятельности, в силу которого нотариусам запрещается разглашать факт и сущность осуществленных нотариальных действий. Этим принципом нотариальная деятельность кардинальным образом отличается от судебной деятельности, в основе которой положен принцип гласности осуществления судопроизводства, закрепленный ст.123 Конституции РФ [1] «разбирательство дел во всех судах открытое. Слушание дела в закрытом заседании допускается в случаях, предусмотренных федеральным законом».

Как указывает А.П. Зобов, «максимально принцип гласности действует на этапе судебного разбирательства, поскольку в данном случае решается основная задача правосудия, которая заключается в правильном рассмотрении дела посредством вынесения определенного судебного документа (иные стадии призваны обеспечивать решение данной задачи)» [52, с.33].

Помимо рассмотренных принципов можно выделить следующие принципы нотариальной деятельности:

– осуществление деятельности специальным субъектом;

– независимость, означающий, что при осуществлении нотариальных действий нотариусы руководствуются исключительно положениями закона, а не иными интересами;

– беспристрастность;

– равенство субъектов нотариальной деятельности перед законом;

– публичность нотариальной деятельности. Данный принцип не следует смешивать с принципом гласности, поскольку публичность проявляется не в открытости нотариальных действий, а в осуществлении нотариальной деятельности от имени Российской Федерации;

– процессуальная закрепленность;

– ответственность нотариуса;

– соответствие нотариальной деятельности моральным и нравственным нормам.

Как видно, ответственность нотариуса за свои действия рассматривается как один из основополагающих принципов, на котором основывается вся нотариальная деятельность.

1.3 Нотариально удостоверенные сделки и сделки, требующие государственной регистрации: соотношение и правовые последствия несоблюдения

На основании п. 1 ст. 158 ГК РФ сделки осуществляются в устной форме или в письменном виде. Письменная форма бывает двух видов: «простая» и «нотариальная». Из данной нормы вытекает, что государственную регистрацию сделок (статья 164 ГК РФ) не включили в понятие «форма сделки», однако логика подсказывает другое решение данного вопроса. Нужно отметить, что в соответствии с п. 1 ст. 160 ГК РФ законодательством, другим законодательным документам либо на основании соглашения сторон могут выдвигаться определенные требования, с которыми в соответствии должна находиться письменная форма сделки. Следует указать, что заключение договора в письменном виде дает сторонам возможность точного разграничения процесса проведения переговоров, а также именно факта заключения сделки.

Суть устного вида сделки заключается в том, что сторона (стороны) могут выразить собственную волю на заключение сделки в процессе непосредственной встречи, переговоров по телефону и т.д.

Несоблюдение простого письменного вида лишает участников сделки права при споре сослаться на показания свидетелей (п. 1 статьи 162 ГК РФ), тогда как в иных ситуациях ввиду того же самого несоблюдения простого письменного вида сделки наступает последствие по пункту 2 ст. 162 (недействительности сделки).

Согласно 161 ГК РФ, в простой письменной форме должны осуществляться сделки, кроме сделок, которые подразумевают нотариальное удостоверение:

- сделки организаций между собой и с физическими лицами;
- сделки физических лиц между собой на сумму, которая превышает 10 000 рублей.

Так, на основании изучения гражданских законодательных норм, которые осуществляют правовое регулирование кредитного договора в качестве обособленного вида договора займа, можно заключить об отсутствии специально определенного порядка заключения кредитного договора, кроме, пожалуй, положения, которое закрепляет статья 820 Гражданского Кодекса РФ об обязательности заключить кредитный договор в письменном виде. Несоблюдение этого законодательного требования ведет к недействительности кредитного договора, закрепление которого ориентировано на неприменение положений Гражданского Кодекса РФ, которые регламентируют заключение договора займа, допускающие устный вид договора займа [45, с.8].

С обязательностью нотариального удостоверения сделки по какому-либо из оснований, которые предусматривает часть 2 статьи 163 ГК РФ, несоблюдение нотариального удостоверения сделки ведет к ничтожности данной сделки.

Как пишет В. Минеев, ГК РФ содержит основания для признания сделок недействительными и помогает определить конкретный вид сделки [69, с.45]. На основе анализа гражданско-правовых норм можно сделать вывод, что

именно понятие «недействительность» должно применяться не к непосредственно сделке как к юридическому факту, а к юридическим следствиям. Доказательство этого – положения статей 166-167 ГК РФ, разграничивающие действительные и недействительные сделки по достижению желаемых результатов. Действительные – сделки, вызывающие определенные результаты, которые желают стороны, а недействительная – сделка, не вызывающая желаемые сторонами правовые результаты. Так, согласно части 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не вызывает за собой юридических последствий, кроме тех сделок, которые сопряжены с ее недействительностью. Вместе с тем, лицо, которое понимало либо должно было понимать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания данной сделки недействительной не является лицом, действовавшим добросовестно. В том случае, если из существа оспоримой сделки подразумевается, что она может быть только прекращена на предстоящее время, судебный орган, признавая ее недействительной, прекращает действие этой сделки на предстоящее время.

По мнению большинства исследователей, ничтожная сделка не ведет к каким-либо правовым последствиям для приобретателя по нелегальной (ничтожной) сделке [64, с.16]. Ввиду того обстоятельства, что ничтожная сделка не может вести к каким-либо юридическим последствиям, следовательно, каждый субъект права, как полагают представители классической школы, вправе не соблюдать её, считать ее как несуществующую. Для того, чтобы признать данную сделку недействительной, заинтересованное лицо не обязательно должно обращаться в суд с надлежащим иском заявлением, так как эта сделка – недействительная уже в силу закона. Вынесенное судебное решение относительно признания сделки недействительной с материальной позиции ничего не меняет, а лишь подтверждает указание закона. При этом представители этой концепции считают возможным обращаться в суд с заявлением по признанию сделки недействительной, когда обстоятельства, которые свидетельствуют о её недействительности, не являются вполне очевидными.

Судом при принятии решения по признанию сделки ничтожной, не вносятся какие-либо изменения во взаимоотношения сторон, так как эта сделка с самого начала была недействительной, то есть не вызвала для сторон взаимных прав, а также обязанностей. Например, как следовало из существа совершаемых в один день сделок в отношении спорного земельного участка, заключенных К.А.В. по нотариальной доверенности от имени З.Е. и У., а также У. и К.А.В., пояснений У., изложенных в письменном отзыве на исковое заявление и ходатайстве о рассмотрении апелляции жалобы в его отсутствие, и принимая во внимание не представление К.А.В. доказательств, подтверждающих осуществления оплаты по названным выше сделкам, не обоснованно заниженную цену, по сделке, совершенной поверенным лицом, а также отсутствия доказательств того, что З.Е. дала согласие на совершения данных сделок на указанных в них условиях, судебная коллегия пришла к выводу, что

сделки от 14 января 2014 года следует квалифицировать как одну единую сделку, совершенную в нарушение пункта 3 статьи 182 ГК РФ от имени представляемого в отношении самого себя, что свидетельствует о заведомо недобросовестном осуществлении последним гражданских прав, приведшим к нарушению интересов З.Е., лишившейся того на что она могла рассчитывать при добросовестном поведении своего поверенного [24]

Классическая концепция опирается на понимание, что подтверждение ничтожных сделок как недействительных невозможно, так как они с самого начала не обладают никакой правовой основой для существования. Соответственно, ничтожность недействительной сделки – значит её необратимость. Подобная недействительная сделка в итоге не может являться признанной действительной ввиду законодательства, даже если устранить обстоятельства, которые способствовали признанию её недействительной, или восполнены недостающие компоненты.

При этом, предполагалась возможность вернуть силу ничтожной сделке при добавлении отсутствующих элементов, однако в этом случае подобная сделка признавалась совершенной заново. Эта позиция обосновывалась тем обстоятельством, что для того, чтобы признать сделку действительной, важным значением обладают такие обстоятельства как наличие реквизитов. Соответственно, можно утверждать, что в данном случае можно говорить о совершении новой сделки теми же субъектами с сохранением предмета сделки, однако подобная сделка не будет обладать юридической связью с прежней сделкой.

На основе указанного можно полагать, что абсолютно ничтожные сделки охарактеризованы такими признаками:

- возможность их оспорить любому лицу;
- невозможность их «исцеления»;
- невозможность применять исковую давность.

Вопрос государственной регистрации сделок в качестве самостоятельной гражданско-правовой категории привлекает особенное внимание исследователей, что обосновывает не только научный интерес, но и большая значимость института государственной регистрации в гражданском обороте.

Государственная регистрация является межотраслевым правовым институтом, объединяющим нормы административного, земельного, а также гражданского права, и может быть рассмотрен в качестве юридического акта или в качестве правоприменительной деятельности государственного органа (Росреестра). Некоторые авторы делают вывод о том, что институт государственной регистрации прав представляет собой институт частного права, который базируется на добровольности [81, с.40]. Как представляется, последняя точка зрения не вполне является верной. Даже если изучать государственную регистрацию прав на имущество с позиции ГК РФ, нужно подчеркнуть, что это действие не вызывает у субъектов регистрационных правоотношений какие-либо новые права на регистрируемый объект, а обладает только правоподтверждающим характером.

Право собственности на зарегистрированное в предусмотренном законодательстве порядке имущество, как отмечает А.С. Липски, может оспорить другое лицо строго в судебном порядке [62, с.7]. Этот вывод также соответствует выводам из судебной практики [36].

Регистрация права на имущество обладает не просто техническим значением, а исполняет значимое юридическое предназначение, так, как только после её реализации происходит юридически признание и охрана возникновения, перехода и прекращения прав на данное имущество.

Сравнивая нотариальное удостоверение сделок и государственную регистрацию права, можно отметить, что именно процедура нотариального удостоверения вносит прозрачность в взаимоотношения сторон сделки и ее содержание, придает совершенной сделке достоверность, а также обеспечивает возможность доказывания определенных фактов в суде. Роль нотариального удостоверения сделок состоит в содействии их совершению, а также закреплению их в надлежащей юридической форме. Государственная регистрация сделки носит представляет собой юридическое действие, которое завершает юридический состав, лежащий в основе возникновения, прекращения или изменения вещного права. Государственная регистрация сделки в отличие от нотариального удостоверения носит правоустанавливающий характер. Государственная регистрация прав на имущество должна рассматриваться как единственное доказательство существования зарегистрированного права. Права собственности на зарегистрированное в предусмотренном законодательстве порядке имущество может оспорить другое лицо строго в судебном порядке. Суды обращают внимание на то обстоятельство, что для осуществления государственной регистрации прав общей долевой собственности на нежилое помещение в соответствии с требованиями действующего законодательства, необходимо обращение всех собственников [28].

Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 302–ФЗ внес изменения в действующие гражданские законодательные нормы, зафиксировав положение о том, что правила о регистрации сделок с недвижимостью, указанные в ст. 558, 560, 574, 584 ГК РФ, не подлежат применению к тем договорам, которые заключаются после вступления законную в силу Федерального закона, т.е. после 1 марта 2013 года.

На основании данного закона с 1 марта 2013 года законодателем была устранена прежняя система смешения различных видов регистрации. Теперь ГК отошел от прежней системы по регистрации сделок к системе регистрации прав, а требования, которыми предусматривается обязательная регистрация сделок, с 1 марта 2013 года больше не применяются. Однако, требование о государственной регистрации аренды недвижимого имущества как обременения сохранено.

В соответствии со ст. 163 ГК РФ, большей части сделок с недвижимым имуществом стороны имеют возможность придать нотариальное удостоверение лишь по собственному желанию, таким образом, возлагая на себя

ответственность, а также риск, сопряженный с неблагоприятными юридическими последствиями. Затем была введена государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество, подразумевающая обеспечение достоверности государственных реестров недвижимости, тем не менее, в реальных условиях этого не случилось. Законодатель снова рассматривает предложение, касающееся введения обязательного нотариального удостоверения рассматриваемых сделок. Законодатель предполагает, что лишь государственная регистрация в комплексе с нотариальным удостоверением способны обеспечить юридическую безопасность, достоверность информации государственного реестра и могут помочь избавиться от таких пороков, которыми в настоящее время изобилует современное общество касательно сделок с недвижимостью.

Нотариат занимает особое место в структуре органов, осуществляющих регулирование гражданско-правовых отношений, который как самостоятельный правовой институт неразрывно связан с феноменом самих гражданско-правовых отношений. Несмотря на существование нескольких концептуальных подходов в понимании содержания и правовой природы нотариальной деятельности, глубинным смыслом этого явления является совершение нотариальных действий, выполнение которых делегируется государством существующим сегодня и частным формам нотариальных контор.

Следует отметить, что перечень видов выполняемых нотариальных действий является исчерпывающим, т.е. включает в себя только те виды, которые указаны в нормах действующего законодательства, и расширительному толкованию не подлежит. Только законодатель наделен полномочиями по признанию того или иного действия в качестве возможного нотариального.

Рассматривая нотариальную деятельность как самостоятельный правовой институт, необходимо проводить различия этого понятия от других органов государственной власти, которые на первый взгляд являются достаточно схожими, но обладают принципиальными различиями. Мнение о необходимости четкого разграничения данных понятий преобладает и в юридической науке.

В рамках действующего законодательства нотариусы уполномочиваются на совершение различных нотариальных действий, отличающихся по своему содержанию. Совершая удостоверительную надпись на сделке, нотариус тем самым придает удостоверяемому документу доказательственную силу того обстоятельства, что факты и сведения, которые изложены в документе, соответствуют законодательным требованиям, а также воле сторон. Нотариальное удостоверение рассматриваемых сделок является обязательным в случаях, которые предусмотрены законом, а также в тех случаях, которые указаны в соглашении сторон.

ГК РФ предусматривает возможность заключения сделок в устной и письменной форме, как простой, так и нотариальной. Правовые последствия несоблюдения простой письменной формы сделки заключаются в том, что

стороны сделки при возникновении спора лишены прав ссылаться в ее подтверждении на показания свидетелей. Следовательно, в ГК РФ необходимо закрепить положение об обязательности нотариального удостоверения всех сделок, связанных с отчуждением недвижимого имущества, что будет способствовать чистоте и прозрачности заключаемых сделок, а также обеспечения прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества.

Выводы по разделу 1

Таким образом, подводя итоги, проведенного в первой главе анализа, сделаем следующие выводы:

Нотариат занимает особое место в структуре органов, осуществляющих регулирование гражданско-правовых отношений, который как самостоятельный правовой институт неразрывно связан с феноменом самих гражданско-правовых отношений. Несмотря на существование нескольких концептуальных подходов в понимании содержания и правовой природы нотариальной деятельности, глубинным смыслом этого явления является совершение нотариальных действий, выполнение которых делегируется государством, существующим сегодня и частным формам нотариальных контор. Рассматривая нотариальную деятельность как самостоятельный правовой институт, необходимо проводить различия этого понятия от других органов государственной власти, которые на первый взгляд являются достаточно схожими, но обладают принципиальными различиями. Мнение о необходимости четкого разграничения данных понятий преобладает и в юридической науке.

В рамках действующего законодательства нотариусы уполномочиваются на совершение различных нотариальных действий, отличающихся по своему содержанию. В тоже время, чтобы исключить возможность различных способов совершения удостоверительной надписи законодательством о нотариате предусматриваются не только специальные формы удостоверительных надписей, но и устанавливаются стандарты их совершения, которые являются обязательными для нотариусов. Важно отметить, что перечень видов выполняемых нотариальных действий является исчерпывающим, то есть включает в себя только те виды, которые указаны в нормах действующего законодательства, и расширительному толкованию не подлежит. Только законодатель наделен полномочиями по признанию того или иного действия в качестве возможного нотариального. Совершая удостоверительную надпись, нотариус тем самым придает удостоверяемому документу доказательственную силу того обстоятельства, что факты и сведения, которые изложены в документе, соответствуют требованиям законодательства и воле сторон.

Нотариальное удостоверение сделок является обязательным в случаях, предусмотренным в законе; в случаях, указанным в соглашениях сторон, хотя бы по закону для сделок этого вида данная форма не требовалась. Следовательно, в ГК РФ необходимо закрепить положение об обязательности

нотариального удостоверения всех сделок, связанных с отчуждением недвижимого имущества, что будет способствовать чистоте и прозрачности заключаемых сделок, а также обеспечения прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества. С одной стороны, государственная регистрация наряду с нотариальным удостоверением способны обеспечить юридическую безопасность, достоверность данных государственного реестра и могут помочь избавиться от таких пороков, которыми в настоящее время изобилует современное общество касательно сделок с недвижимостью. Тем не менее, с другой стороны, обязательное нотариальное удостоверение сделок может оказаться мощным препятствием к осуществлению гражданских прав, значительно повысив материальные, временные и другие издержки, а также может ограничить оборот недвижимости.

2. СДЕЛКИ С ДВИЖИМЫМ И НЕ ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ПОДЛЕЖАЩИЕ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ

2.1 Сделки с недвижимым имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению

Сделки, удостоверяемые в нотариальном порядке, различаются на сделки, для которых законодательством Российской Федерации установлено обязательное нотариальное удостоверение, и сделки, удостоверяемые нотариусами по желанию сторон.

Обязательность нотариального удостоверения сделок указывается в Гражданском Кодексе РФ [2], Семейном Кодексе РФ [5], Основах законодательства РФ о нотариате [7] иных правовых актах.

По действующему законодательству России нотариально должны быть удостоверены следующие виды сделок:

- завещание;
- уведомление (распоряжение) об отмене завещания;
- договоры о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен;
- договор ренты;
- согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество. Такое согласие должно быть нотариально удостоверено, если залогодателем является физическое лицо.

С 01.01.2016 года обязательному нотариальному удостоверению также стали подлежать:

- соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака;
- сделки по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу;
- сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

При внесении изменений в законодательство по введению нотариального удостоверения таких сделок законодатель преследовал главную цель – максимально исключить факты нарушения прав наименее защищенной части населения - детей и недееспособных граждан [11]. Данные изменения были внесены Федеральным законом от 29.12.2015 № 391–ФЗ.

Еще одна новелла законодательства коснулась договоров отчуждения долей в праве общей долевой собственности. Данные сделки всегда порождали множество юридических проблем, так как при них требуется соблюдение прав других собственников на преимущественное приобретение отчуждаемой доли. Нередки случаи, когда несколько граждан, не обязательно родственники,

имеют в долевой собственности жилье. Если один из них захочет продать свою долю, вначале он должен предложить сособственникам купить ее (в соответствии со ст. 250 ГК РФ). И только в том случае, если они в течение месяца не воспользуются этим предложением, долю можно продать постороннему лицу. Но на практике зачастую проблематично известить сособственников о продаже доли и представить доказательства, что предложение им было сделано. Согласно последним изменениям в законе нотариус призван выступить гарантом законности и правильности таких сделок, взяв на себя, в том числе, проверку соблюдения выполнения требования о праве преимущественного приобретения доли другими участниками долевой собственности.

Не случайно введено обязательное нотариальное подтверждение сделки и при разделе общего имущества супругов. Это требование закона призвано защитить интересы обоих супругов, чтобы раздел имущества не был кабальным для одного и выгодным для другого.

Таким образом, можно отметить, что обязательное нотариальное удостоверение введено по тем сделкам, где имеются наиболее сложные правоотношения и где часто происходят правонарушения. Особое значение имеет тот факт, что за все свои действия нотариус несет полную имущественную ответственность. Возмещение потерь граждан, если по вине нотариуса участникам сделки был причинен ущерб, гарантируется наличием нескольких уровней страхования профессиональной ответственности: нотариус страхует свою деятельность лично; региональная нотариальная палата заключает коллективный договор страхования всех нотариусов; в Федеральной нотариальной палате создан Компенсационный фонд. Все виды страхования обязательны в силу требований закона. Еще одна новелла закона, которая подчеркивает преимущество нотариального удостоверения сделок, была введена немного раньше – это признание повышенной доказательственной силы нотариального документа, закрепленное в гражданском и арбитражном процессуальных кодексах.

У нотариусов появились новые задачи и дополнительные функции, например, такие, как [11]:

– совершение исполнительной надписи, представляющей собой распоряжение на взыскание кредитором без обращения в суд денег или имущества должника по заключённым с ним договорам займа, хранения или проката при содержании в них условий о возможности внесудебного порядка взыскания (надпись не распространяется на договоры с микрофинансовыми организациями),

– нотариальные удостоверения сделок, являющиеся подтверждением их законности и правильного оформления перехода прав собственности на недвижимость при купле-продаже, наследовании, мене и т.д., при выдаче дубликатов нотариально удостоверенных документов, при подтверждении подлинности подписей на документах, верности и точности их перевода или при подтверждении верности выписок из документов и их копий.

Законодателем было снято ограничение на выбор сторонам сделки места

нотариального удостоверения договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества. Это означает возможность нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом в любом нотариальном округе субъекта РФ, в котором находится объект недвижимости (если недвижимость расположена в Ленинградской области, то заверение сделки можно выполнить у любого нотариуса, работающего в Ленинградской области, а если в Крыму, то, соответственно, у любого крымского нотариуса) [72, с. 12].

Если же у собственника объекты недвижимости находятся в разных субъектах РФ (например, один в Кемеровской области, а другой – в Москве), то нотариально удостоверить сделки по их отчуждению (продаже, дарению и так далее) можно у любого нотариуса, работающего в одном из округов этих субъектов (проживая в Москве, можно продать земельный участок в Кемеровской области, обратившись к любому московскому нотариусу, или наоборот). Заверенный нотариусом договор отчуждения недвижимости необходимо далее передать в Росреестр, который должен зарегистрировать переход права собственности к новому владельцу объекта:

– в течение 3-х рабочих дней – при непосредственном обращении с нотариально удостоверенными документами для сделки;

– в течение 1 рабочего дня – в случае передачи нотариально удостоверенных документов в электронной форме (нотариус наделён правом удостоверения электронного документа).

Необходимо рассмотреть особенности отдельных сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.

Согласно ст. 584 ГК РФ договор ренты должен быть нотариально удостоверен, а что касается договора, который предусматривает отчуждение недвижимости под выплату ренты, то он подвергается еще и государственной регистрации. Таким образом, нотариальное удостоверение – это обязательная форма для договора пожизненного содержания с иждивением. В соответствии с п. 1 ст. 602 ГК РФ по этому договору получатель ренты – физическое лицо передает принадлежащие ему жилое помещение, участок земли либо другую недвижимость в собственность плательщика ренты, который должен произвести пожизненное содержание с иждивением физического лица. Следовательно, как ренту в договорах по пожизненному содержанию с иждивением законодательство обозначает удовлетворение потребностей получателя ренты в натуральном, а не в денежном виде в отличие от договора пожизненной ренты.

Можно согласиться с мнением А.А. Сафоновой, которая считает, что договор ренты выступает как самостоятельный вид договора [90, с. 33]. Требуется отграничение договора ренты от подобных гражданско-правовых договоров, прежде всего, от договоров дарения, а также купли-продажи, мены и завещания.

В отличие от договоров дарения по договору пожизненного содержания с иждивением лицо, которое провело отчуждение имущества в собственность иного, имеет право требовать предоставления встречного удовлетворения –

рентных доходов. Согласно договору дарения, одна сторона (то есть, даритель) в безвозмездном порядке передает другой стороне (то есть, одаряемому) вещь в собственность или имущественное право (имущественное требование) к самому себе либо к третьему лицу или освобождает освободить ее от имущественной обязанности перед самим собой, либо перед третьим лицом (в соответствии с п. 1 ст. 572 ГК РФ).

Возмездный характер можно отметить также у договора займа, но в договоре ренты он выражается по-другому. При заключении договора займа, займодавец стремится к возврату суммы основного долга наряду с процентом за использование займа. Договору ренты присуща только выплата суммы, сходная с процентом, то есть можно утверждать о том, что сумма, переданная передана рентополучателем её плательщику, как бы «становится» процентами, уплата которых осуществляется в размерах и срок, которые названы в договоре, в этом случае, на сроки жизни гражданина.

Отличие договора пожизненного содержания с иждивением от договоров купли-продажи и мены вызвано характером встречного удовлетворения. Объемы рентных платежей, причитающихся получателю, неопределенные, так как обязательство, связанное с выплатой ренты, связывается с длительностью жизни получателя ренты. Следовательно, договор пожизненного содержания с иждивением обладает всеми признаками алеаторной сделки. Составляющая риска, принимаемого на себя всеми сторонами, состоит в вероятности того, что кто-либо из контрагентов практически получит встречное удовлетворение меньших объемов, нежели им самим предоставленное [72, с. 13].

Однако, большая социальная важность договора по пожизненному содержанию с иждивением вызвала необходимость от законодателя и в более надлежащем правовом регулировании для того, чтобы обеспечить защиту лиц, которые получают регулярное имущественное содержание, способное выступить и в качестве единственного источника их существования.

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что законодательство не предусматривает непосредственно и лично исполнять обязанности, связанные с содержанием, а также не закрепляет полномочия за получателем ренты, связанные с прекращением обязательств ввиду потери доверия к плательщику ренты в любое время, что присуще именно фидуциарным отношениям. Помимо этого, если рассмотреть судебную практику, то можно сказать о том, что при наличии проявлений отрицательного отношения плательщика ренты к получателю ренты, что способно проявляться, к примеру, в неприязни, аморальном поведении или при установлении желания получателя ренты расторжения договора суды учитывают факт выполнения или невыполнения плательщиком ренты обязанности, связанные с предоставлением рентного обеспечения в согласованных договором объемах [38].

Верховным Судом РФ в одном из решений указано на то, что обязательства, которые принял плательщик ренты касательно пожизненного содержания получателя ренты, в основе собственной входит в сферу имущественных правоотношений и не имеют связи только с личностью плательщика ренты.

Следовательно, высшая судебная инстанция заключила вывод о возможности осуществить обязательства не только плательщиком ренты, а также и членами его семьи, так как в законодательстве не содержится запрет на переход обязательства от плательщика ренты к иным лицам [27].

На основе изложенного можно заключить, что удостоверение данного договора нотариусами придает этому договору большую юридическую прозрачность, а также защиту прав и законных интересов сторон, особенно получателя ренты. При этом, как отмечено Верховным Судом РФ по делу № 18–В10–107, нотариальное удостоверение требуется только самому договору ренты в качестве сделки, содержащей условия договора. Факт отсутствия, подписанного сторонами договора ренты передаточного акта не выступает как существенное условие, препятствующее заключению сделки, а также не говорит о ее ничтожности [24].

Интересным представляется закрепление за нотариусами полномочий в соответствии с положениями п. 25 ст. 35 Основ законодательства РФ о нотариате по предоставлению в регистрирующий орган документов, касающихся государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом.

Данное законодательное нововведение будет способствовать повышению эффективности взаимодействия между органами Росреестра и органами нотариата в вопросе, повышению прозрачности государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество [102, с. 120].

Законом № 379–ФЗ с органов Росреестра функция проверки законности нотариальной сделки как основания регистрации перехода права собственности на недвижимые имущества была снята, что повлекло за собой значительное сокращение срока государственной регистрации перехода права собственности по нотариально удостоверенной сделке сначала до пяти рабочих дней, а с 1 января 2015 года законом № 457 до трех рабочих дней.

При этом, для сравнения сделки по отчуждению недвижимости, совершенные в простой письменной форме, сегодня подлежат государственной регистрации в срок до 10 дней. Сделки, направленные на продажу доли в праве общей собственности какому-то третьему лицу подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Участник долевой собственности, выражающий намерение продать свою имущественную долю постороннему лицу, должен письменно известить остальных собственников имущества о желании продать долю, прописав в уведомлении цену и иные условия отчуждения. Затем же, сделка по возмездному отчуждению доли одним из участников в праве общей собственности третьему лицу обязательно подлежит нотариальному заверению [11].

Подобная сделка может совершаться не раньше истечения месячного срока после даты извещения собственником доли, выступающим в рассматриваемой ситуации продавцом, иных участников долевой собственности. Оформление сделки раньше вышеназванного месячного срока допустимо, если нотариус, производящий обязательное удостоверение, установит наличие письменного

отказа иных собственников приобретать долю продавца. Для этого продавцу, соответственно, придется представить нотариусу помимо самого соглашения и иной требуемой документации письменный отказ иных собственников имущества.

Соглашение о разделе супружеского имущества с 2016 года также подлежит обязательному нотариальному удостоверению [11]. Раньше нотариальное заверение такого соглашения осуществлялось по желанию сторон. Однако и до новых законодательных требований специалисты, практикующие в области семейного права, настоятельно рекомендовали разводящимся супругам обращаться к нотариусу при разделе имущественных ценностей, поскольку не удостоверенные простые письменные соглашения зачастую вызвали множество правовых споров в будущем. Законодательное нововведение, обязывающее удостоверить в нотариальной конторе договоренность о разделе супружеского имущества, призвано исключить такие споры в дальнейшем и максимально обеспечить права граждан.

Таким образом, нотариально удостоверенные сделки с недвижимостью в максимальной степени обеспечивают их юридическую чистоту, надёжность и бесспорность, а участие в них нотариуса позволяет получить качественно подготовленные документы и провести сделку за 1 день при передаче документов в Росреестр в электронном формате, или за 3 дня, если документы поданы на бумажном носителе.

Соглашения о купле-продаже представляют собой наиболее распространенный вид сделок по отчуждению недвижимости, составляющий значительный вес среди общего объема распорядительных сделок. Однако такие критерии, как «распространенность» или «популярность», никак не могут быть признаны юридически обоснованными: то же дарение, к примеру, также относится к сделкам по распоряжению объектами гражданских прав. Последние сделки на основе такого критерия, как направленность результата, подпадают под классификацию договоров, направленных на передачу имущества: купли-продажи, мены, дарения, ренты и пожизненного содержания с иждивением, аренды (имущественного найма), найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) [67, с. 129].

Необходимо рассмотреть проблемы изложенной выше законодательной новеллы. Нисколько не умаляя цели законодателя по защите прав соответствующих лиц, следует отметить еще одну непоследовательность в изложении рассматриваемой новеллы: в ней упомянуто недвижимое имущество, принадлежащее несовершеннолетним, без учета, существующего в нормах ст. ст. 26 и 28 Гражданского кодекса Российской Федерации деления несовершеннолетних по дееспособности на две самостоятельные группы: малолетние в возрасте от шести до 14 лет и несовершеннолетние от 14 до 18 лет.

Гораздо более серьезная проблема выявляется при анализе последствий законодательной новеллы. Если покупатель по сделке продажи недвижимости докажет, что он добросовестный приобретатель, несовершеннолетние дети

вполне могут оказаться без жилья, так как в большинстве случаев именно жилье (жилые помещения) выступает в качестве предмета рассматриваемых договоров. А нотариальное удостоверение договора, как ни парадоксально, именно покупателю облегчает путь к доказыванию своей добросовестности.

Следует отметить также и некоторые трудности практического характера, с которыми столкнулись стороны при оформлении соответствующих договоров. К примеру, удостоверить сделку по продаже недвижимости несовершеннолетнего могут нотариусы только того территориального округа, где находится само недвижимое имущество (ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате), а несовершеннолетний при этом может быть зарегистрирован и проживать в другом месте (округе) [7]. Но в нотариальном удостоверении договора по месту жительства ему будет отказано, так как имущество находится на территории другого нотариального округа. Как следствие, этот недостаток в законодательстве о нотариате необходимо устранять.

В настоящее время исчисление нотариусами соответствующего тарифа за нотариальное удостоверение к кадастровой стоимости отчуждаемого объекта, которая, как известно, близка к рыночной. Стоимость нотариальных услуг, как правило, существенно превышает стоимость госпошлины за государственную регистрацию, которую платили заинтересованные субъекты ранее, до введения требований о нотариальном удостоверении сделок. Отчасти это связано с тем, что все нотариусы пользуются «монопольным» правом увеличения цены за счет стоимости сопутствующих услуг юридического и технического характера. Проблема кроется не в стоимости тарифа, а в другом: насколько отвечает требованиям защиты прав обратившейся за оказанием нотариальной услуги слабой стороны (допустим, гражданина, желающего продать свое жилье) «обусловливание» со стороны профессионала-нотариуса своих услуг дополнительными услугами технического и правового характера при нотариальном удостоверении практически каждой сделки.

В силу особого публичного статуса нотариуса указанные отношения фактически выведены из плоскости отношений по защите прав потребителей. Нормы п. 2 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» [13] о запрете обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг) здесь не применимы, хотя, казалось бы, проблема налицо.

В Распоряжение Правительства РФ № 1837 в сфере защиты прав потребителей указывается, что ключевым является воплощение в практику принятия государственных решений принципа приоритета интересов потребителей над интересами политических кругов [20]. В настоящее время в отечественном законодательстве понятие «публичная услуга» отсутствует.

В этой связи представляется очевидной необходимость внесения поправок в действующее законодательство в части усиления ответственности нотариусов как должностных лиц, действующих от имени государства, за неправомерные действия подобного характера, с одной стороны, и введения комплекса мер по защите прав слабой стороны – потребителя подобных услуг, с другой.

В.А. Капогузов обращает внимание на зарубежный опыт регулирования предоставления государственных услуг, где имеется действенный механизм работы общественных институтов, выражающийся в создании неформальных правил и общественных организаций, осуществляющих независимый контроль за качеством работы государственных структур по оказанию услуг гражданам [71, с. 18]. Примером является выработка таких стандартов в Великобритании в 1991 г., получившая в дальнейшем развитие в других европейских странах.

Возвращаясь к ранее рассмотренным вопросам, следует отметить, что сделка по продаже комнаты, входящей в состав общей долевой собственности на квартиру, если такая комната выделена в натуре, не должна нотариально удостоверяться, равно как и сделка купли-продажи долей в праве общей собственности, в случае, если все участники долевой собственности одновременно продают свои доли третьему лицу, поскольку речь идет о переходе права собственности на объект в целом. Что касается ипотеки машиноместа, права на которое оформлены в виде доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимого имущества, то она предполагает возможность обращения взыскания и продажи заложенного объекта по требованию залогодержателя с торгов. В этой связи остается не до конца выясненным вопрос о необходимости нотариального удостоверения договоров, заключаемых по результатам проведения торгов при обращении взыскания на такую долю. Введение такого требования на первоначальном этапе заключения договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) больше отвечало бы интересам залогодержателя и залогодателя, нежели на этапе обращения взыскания.

Имеется ряд правовых проблем с нотариальным удостоверением залога недвижимости (ипотеки). Заложенное имущество может быть передано в последующий залог в обеспечение исполнения других требований. Последующий залог допускается, если иное не установлено законом (п. п. 1 2 ст. 342 ГК РФ).

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает запрет на последующую ипотеку в случае, если она запрещена предшествующим договором об ипотеке. Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия последующей ипотеки, договор последующей ипотеки должен быть заключен на таких условиях (п. 2 ст. 43 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [14].

Эти правила не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица (п. 4 ст. 43 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [14].

Таким образом, при удостоверении договора последующей ипотеки нотариус должен убедиться, в том, что:

– последующей ипотекой обеспечивается исполнение требований, отличных от требований, обеспеченных предшествующей ипотекой. Например, предшествующей ипотекой обеспечены требования, вытекающие из кредитного

договора, а последующей ипотекой обеспечиваются требования, вытекающие из договора поручительства при условии, что поручитель не является заемщиком по кредитному договору;

– предшествующий договор ипотеки не содержит запрета на последующую ипотеку. Данный запрет игнорируется, если сторонами предшествующего и последующего договоров ипотеки являются одни и те же лица;

– в предшествующем договоре ипотеки имеются или отсутствуют условия последующей ипотеки. При наличии таких условий они игнорируются, если сторонами предшествующего и последующего договоров ипотеки являются одни и те же лица;

– предшествующим и последующим договорами ипотеки установлен одинаковый порядок обращения взыскания на предмет залога и одинаковый способ реализации заложенной недвижимости. При этом условие о внесудебном порядке обращения взыскания, способе реализации заложенного имущества, изменение иных условий в предшествующем договоре ипотеки могут быть внесены сторонами дополнительным соглашением, которое заключается в той же форме, что и договор. Например, если первоначальный договор ипотеки заключен в простой письменной форме, дополнительное соглашение к нему об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке может быть заключено также в простой письменной форме.

В случае, если предшествующий и последующий договоры ипотеки заключаются одними и теми же лицами, нотариусу, удостоверяющему договор последующей ипотеки, следует рекомендовать сторонам заключить соглашение о порядке очередности удовлетворения требований, обеспеченных каждой из ипотек (п. 5 ст. 46 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [14]. Указанное соглашение может быть включено в договор последующей ипотеки (п. 3 ст. 421 ГК РФ) [2].

При обращении к нотариусу для удостоверения договора последующей ипотеки, обеспечивающей требования, вытекающие из мирового соглашения, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 55.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента утверждения судом мирового соглашения ипотека обеспечивает обязательство должника, измененное утвержденным мировым соглашением [13]. В связи с этим основания для заключения договора последующей ипотеки отсутствуют.

При обращении к нотариусу для удостоверения договора последующей ипотеки, обеспечивающей требования, вытекающие из соглашения об урегулировании (реструктуризации) задолженности, необходимо учитывать следующее:

– если соглашением изменяются условия кредитного договора (например, изменяется график платежей, размер процентов по кредиту и/или периодических платежей), исполнение обязательств в измененном виде продолжает обеспечивать существующая ипотека. Основания для заключения

договора последующей ипотеки отсутствуют, поскольку обязательства по кредитному договору изменены, а не возникли новые (п. 1 ст. 453 ГК РФ);

– если соглашением прекращаются обязательства по кредитному договору в результате новации (замены одних обязательств другими – ст. 414 ГК РФ), ипотека, обеспечивающая обязательства по такому кредитному договору, также прекращается (п. п. 1) п. 1 ст. 352 ГК РФ). Например, в результате заключения соглашения об урегулировании (реструктуризации) задолженности по валютному кредиту прекращена обязанность по погашению валютного долга и возникла обязанность по выплате долга в рублях. В данном случае возможно нотариальное удостоверение не договора последующей ипотеки, а договора ипотеки, обеспечивающего исполнение вновь возникшего обязательства по такому соглашению.

При совершении исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество нотариусу необходимо соблюдать положения п. 6 ст. 349 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 94.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате о необходимости предъявления залогодержателем нотариально удостоверенного договора залога, содержащего в себе условие о возможности обращения взыскания во внесудебном порядке. Таким договором может являться также нотариально удостоверенный договор последующей ипотеки, заключенный между тем же залогодателем и залогодержателем, содержащий в себе условие о старшинстве последующей ипотеки относительно предшествующей.

Основываясь на заключении ФГБУН Института государства и права Российской академии наук от 29.10.2012 N 14202-2173, Федеральная нотариальная палата полагает, что придание нотариальной формы договорам, заключенным ранее в простой письменной форме, какими-либо последующими соглашениями или последующим повторным подписанием таких договоров в присутствии нотариуса, невозможно [21].

Следует также учитывать, что нотариус не может удостоверить договор ипотеки, обеспечивающий исполнение обязательства, исполнение по которому уже обеспечено ипотекой этого же недвижимого имущества, так как такой договор будет являться мнимой сделкой, то есть сделкой, совершенной лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (п. 1 ст. 170 ГК РФ).

2. Согласно п. 2 ст. 90 Основы законодательства Российской Федерации о нотариате документами, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей, являются, в том числе, кредитные договоры, за исключением договоров, кредитором по которым выступает микрофинансовая организация, при наличии в указанных договорах или дополнительных соглашениях к ним условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса [7].

Согласно п. 1 ст. 384 ГК РФ [2], если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода

права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

Учитывая изложенное, при уступке прав по кредитному договору новый кредитор, за исключением микрофинансовых организаций, приобретает права первоначального кредитора в полном объеме, в том числе право на взыскание задолженности по исполнительной надписи.

2.2 Сделки с движимым имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению

Согласно ч. 2 ст. 130 ГК РФ движимым имуществом являются вещи, которые не относятся к недвижимости, в том числе, денежные средства и ценные бумаги [2].

Обязательному нотариальному удостоверению подлежат:

- договор (соглашение) об уплате алиментов;
- договор таможенных брокеров (посредников) о взаимоотношениях с представляемыми ими при осуществлении своей деятельности лицами;
- договор залога доли или части доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью;
- договор об уступке права требования, основанного на сделке, совершенной с нотариальным удостоверением;
- договор о переводе должником своего долга на другое лицо, если договор займа удостоверен нотариально;
- предварительный договор, если для основного договора действующим законодательством установлено обязательное нотариальное удостоверение;
- сделка, направленная на отчуждение доли и части доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью;
- соглашения лиц, совершающих сделку по отчуждению доли или части доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, о передаче кем-либо из них обществу не позднее чем в течение трех дней после нотариального удостоверения сделки соответствующего договора и нотариально засвидетельствованной копии заявления лица, отчуждающего долю и часть доли уставного капитала, в органы государственной регистрации юридических лиц о внесении соответствующих изменений в Единый государственный реестр юридических лиц.

Нотариальное удостоверение сделки является подтверждением того или иного обстоятельства, которое выражается в форме совершения соответствующей подтверждающей надписи (записи).

Формы удостоверительных надписей утверждены Приказом Минюста РФ от 10.04.2002 г. № 99 [18].

Спорным не только в теории, но и нотариальной практике является вопрос о юридической значимости Приказа Минюста РФ от 10.04.2002 г. № 99 для

нотариусов. Представляется, что закрепленные Приказом Минюста РФ формы являются обязательными для нотариусов, что следует из толкования законодательства о нотариате, а, следовательно, в эти формы не допускается внесение каких-либо изменений либо дополнений.

Содержание текста удостоверительной надписи должно включать в себя следующие обязательные сведения:

- указание на дату совершения нотариального действия;
- инициалы нотариуса (фамилия, имя, отчество), который удостоверяет тот или иной документ;
- название государственной нотариальной конторы либо наименование нотариального округа частнопрактикующего нотариуса;
- сведения о факте установления личности лица, обратившегося за совершением нотариального действия;
- сведения о факте проверки дееспособности гражданина и правоспособности организации при удостоверении сделки;
- реестровый номер осуществляемого действия;
- размер государственной пошлины или нотариального тарифа;
- последними действиями нотариуса по удостоверительной надписи являются проставление подписи и печати.

В том случае, когда совершение нотариального действия осуществляется за пределами помещения нотариальной конторы, то удостоверительная надпись должна дополнительно содержать сведения о месте совершения такого нотариального действия.

Как устанавливает ст. 312 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14.11.2002 № 138–ФЗ [4], судебное решение, которым было удовлетворено заявление об осуществленном нотариальном действии либо об отказе в его осуществлении, отменяет осуществленное нотариальное действие либо обязывает совершить такое действие.

Отказ в нотариальном удостоверении движимого имущества не является произвольным. Основания отказа детальным образом регламентированы действующим законодательством для правильного применения норм права и избежания злоупотребления нотариусами своих прав.

В силу положения, закрепленного ст. 48 Основ, нотариус производит отказ в осуществлении нотариального действия, в следующих случаях:

- 1) осуществление этого действия противоречит закону. В частности, нотариус не уполномочен удостоверить соглашение о расторжении договора по желанию лишь одной стороны заключенного договора, поскольку договор может расторгаться или по соглашению той и другой стороны, или по решению суда;
- 2) действие подлежит осуществлению иным нотариусом. По этому основанию нотариус производит отказ:

- если осуществление этого нотариального действия не входит в его компетенцию;
- для нотариального действия установлено определенное место осуществления

(ст. 40 Основ законодательства о нотариате), и данное место не совпадает с территорией работы этого нотариуса;

3) с просьбой об осуществлении нотариального действия обратилось недееспособное лицо или представитель, не обладающий соответствующими полномочиями. Таким образом, супруги, обращающиеся с заявлением о разделе совместного имущества, должны быть дееспособны.

Гражданская правоспособность определяется ч. 1 ст. 17 ГК РФ как способность иметь гражданские права и нести обязанности, а дееспособность ч. 1 ст. 21 ГК РФ как способность физического лица собственными действиями получать и осуществлять гражданские права. В первую очередь, дееспособность в качестве гражданско-правового института рассматривают в гражданском праве в виде способности совершать сделки (сделкоспособность). Способность лица к несению ответственности за неправомерные действия называют в юридических литературных источниках деликтоспособностью.

Через обладание дееспособностью гражданин может активно принимать участие в гражданском обороте, способен к приобретению соответствующих прав и обязанностей, занятию предпринимательской и другой деятельностью. Следовательно, дееспособность выступает как неотъемлемое условие, способствующее гражданину осуществлять собственные способности и удовлетворять собственные потребности в области имущественных, а также личных неимущественных отношений.

3) сделка, осуществляемая от имени организации, противоречит тем целям, которые указаны в ее уставе;

4) сделка не соответствует законодательным требованиям.

Приведенный перечень оснований отказа в совершении нотариального действия является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. Так, Постановлением нотариуса Г.Е.Н. от 29.10.2014 года К.О.А. отказано в совершении нотариального действия (выдаче свидетельства о праве на наследство на автомобиль, т.к. не представлялось возможным документально подтвердить, что наследство состоит только из автомобиля), поскольку, согласно ст. 48 Основ осуществление этого действия противоречит закону. В обоснование отказа указано, что нотариальное действие является совершенным после того, как будет уплачена государственная пошлина, за удостоверение представленной заявителем доверенности взыскан тариф в размере менее установленного.

Удовлетворяя заявленные требования и признавая незаконным постановление нотариуса по Ставропольскому городскому нотариальному округу Г.Е.Н. об отказе в совершении нотариального действия суд, руководствуясь положениями ст. 310 ГПК РФ, п. 1 ст. 185 ГК РФ, ст. 1, 22, 48 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, установив, что ни одного из перечисленных в ст. 48 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате случаев для отказа в совершении нотариального действия судом не установлено, пришел к правильному выводу о том, что К.В.П. (инвалид) имел право на льготы и преимущества,

установленные действующим законодательством [48].

Нотариус по просьбе лица, которому было отказано в осуществлении нотариального действия, обязан указать причины отказа в письменном виде и должен пояснить порядок обжалования этого действия. В данном случае нотариус не позднее 10 дней с момента обращения за осуществлением нотариального действия выносит соответствующее постановление. Так, Постановлением, вынесенным нотариусом К., отказано в осуществлении нотариального действия, а именно: выдаче свидетельства о праве на наследство на имя Л.С. на автомобиль, поскольку осуществление этого действия противоречит закону, мотивированное тем, что не представляется возможным подтвердить бесспорно документально, что наследство умершего Л. состоит только лишь из указанного автомобиля и место нахождения данного автомобиля – г. Красноярск.

При этом в постановлении нотариуса указано, что вынесено в связи с поступлением заявления Л.С. о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону на автомобиль, принадлежавший умершему Л., не состоявшему на день смерти на регистрационном учете по месту жительства [49].

При этом судами подчеркивается, что причины отказа в совершении нотариального действия и разъяснение порядка его обжалования, возложены на нотариуса только в случае наличия об этом соответствующей просьбы лица, которому отказано в совершении нотариального действия [50].

Одним из самых дискуссионных в науке и практике правоотношений является вопрос, связанный с наследованием акций. Перечень ценных бумаг закреплен частью 2 статьи 142 ГК РФ, в который входят акции, векселя, закладные, инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда, коносаменты, облигации, чеки и так далее. Таким образом, можно согласиться с высказыванием О.П. Пахутко, что перечень ценных бумаг, закрепленный ГК РФ, является открытым [85, с. 36].

Часть 3 статьи 1176 ГК РФ гласит, что в состав наследства участника АО включены принадлежавшие ему акции. Что касается наследников, к которым перешли данные акции, то они становятся участниками АО. Обратим внимание на то обстоятельство, что в Федеральном законе от 26 декабря 1995 года № 208–ФЗ [6] отсутствуют какие-либо положения, регламентирующие порядок наследования акций. Следует учесть, что приведенная ст. 1176 ГК РФ является недостаточно развернутой, что и порождает различные трудности в правоприменительной практике с завещанием акций.

Несоблюдение нотариального удостоверения договора (в тех случаях, когда она обязательна) влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожной сделкой (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

Однако если одна из сторон полностью или частично исполнила договор, требующий нотариального удостоверения, а другая сторона от такого удостоверения уклоняется, суд может по требованию стороны, исполнившей договор, признать его действительным. В этом случае последующее нотариальное удостоверение договора не требуется (п. 1 ст. 165 ГК РФ). При

этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения договора, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в оформлении договора (п. 3 ст. 165 ГК РФ). Срок исковой давности по требованиям о признании действительной сделки, которая не была нотариально удостоверена, составляет один год (п. 4 ст. 165 ГК РФ). Этот срок исчисляется с момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения договора.

Срок исковой давности по требованиям одной стороны сделки к другой стороне о возмещении убытков, которые вызваны уклонением последней от нотариального удостоверения договора, составляет три года.

Необходимо рассмотреть процесс нотариального удостоверения завещания. Самой распространенной формой завещания в РФ выступает нотариальное удостоверение завещания. В Российской Федерации положение о нотариально удостоверенном завещании содержится в ст. 1125 ГК РФ. В процессе составления завещания, а также при его нотариальном удостоверении по личному желанию завещателя может находиться свидетель.

Так как завещание является односторонней сделкой, то в этом случае не требуется согласия либо принятия участия в осуществлении завещания других лиц. Завещатель имеет полное право в любое время внести изменения либо вовсе отменить собственное завещание.

Несоблюдение правил, которые касаются письменной формы завещания, а также которые касаются удостоверения завещания, влечет его недействительность. Как указано Вологодским областным судом в Определении от 01.11.2013 г. № 33–4621/2013 [44], в удовлетворении исковых требований по признанию завещания недействительным отказ правомерен, так как оспариваемое завещание удостоверил нотариус, не было изменено, не отменено, новое завещание не удостоверили.

Согласно ч. 1 ст. 1124 ГК РФ завещание должно оформляться в письменном виде, вместе с тем, оно должно быть удостоверено нотариусом. Объектом завещания может быть не только недвижимое, но и различное движимое имущество.

Как устанавливает ст. 1120 ГК РФ, завещатель имеет право осуществить завещание, которое содержит в себе распоряжение о любом имуществе, в частности, о том имуществе, которое он может получить в перспективе. Завещатель имеет право распорядиться собственным имуществом, оформив одно или несколько завещаний.

В процессе удостоверения завещания, нотариус осуществляет действие, выступающее юридическим фактом в достаточно сложном юридическом составе вместе с волеизъявлением завещателя. При этом, нотариус в процессе совершения нотариального действия должен проверять способность лица осознавать значение своих действий и руководить ими. В противном случае завещание может быть признано недействительным. Как указано в Апелляционном определении Ульяновского областного суда от 21.01.2014 г. по делу № 33–205/2014 [45], иск о признании завещания недействительным и

признании права общей долевой собственности на жилое помещение в порядке наследования, взыскании расходов на оплату услуг эксперта удовлетворен правомерно, поскольку наследодатель в момент удостоверения завещания не мог понимать значение своих действий и руководить ими.

В процессе удостоверения завещания от завещателей не нужно представления тех или иных доказательств, которые доказывают их права на завещаемое имущество, и, вместе с тем, нотариус не должен и не вправе проверять, есть ли в наличии такое имущество, о котором говорится в завещании. Как отмечается в судебной практике, не влечет недействительности завещания распоряжение имуществом, которое, возможно, будет получено завещателем в перспективе (на основании ч. 1 ст. 1120 ГК) [26].

Основаниями для признания завещания недействительным может являться несоблюдение письменной формы завещания и обязательного нотариального удостоверения завещания, кроме случаев, когда такая форма не является обязательной. Суд, отказывая в удовлетворении исковых требований о признании недействительным завещания, указал на то, что при рассмотрении дела не установлено нарушение формы, порядка совершения оспариваемого завещания. Это завещание составлено в письменной форме, удостоверено нотариусом, указаны дата, место его удостоверения, завещание подписано. Нотариусом не допущено нарушений порядка составления и оформления завещания [46].

По другому делу К.Л. обратилась в суд с иском к К.А. о признании завещания от... г. А.М., скончавшейся... г. недействительным, указывая, что завещание удостоверено временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Ф.Л. С., который не был наделен полномочиями на совершение данного нотариального действия, а значит, завещание не было удостоверено нотариально. Вместе с тем, суд указал, что Основами законодательства о нотариате (ст. 20) допускает замещение нотариуса, который временно отсутствует. Полномочия человека, который замещает временно отсутствующего нотариуса, появляются после наделения его правом осуществления нотариальных действий и завершаются в процессе их сдачи нотариусу [41].

9 декабря 2015 г. Президент РФ В.В. Путин подписал Федеральный закон № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [10], положения которого существенно расширяют полномочия нотариуса и устанавливают более действенные способы защиты прав граждан, предоставляют новые возможности бизнесу, открывают новые направления развития нотариата.

Указанным законом были внесены в статью 35 Семейного кодекса Российской Федерации в соответствии с действующими нормами гражданского права, не требующими осуществления государственной регистрации большинства договоров. Это означает, что теперь требуется нотариально удостоверенное согласие супругов на сделки по распоряжению имуществом, право на которое требует государственной регистрации (прежде всего –

недвижимость, но не только она). Ранее в законе речь шла о государственной регистрации самих сделок, и к настоящему времени многие сделки выпали из-под такого регулирования, так как государство прекратило регистрацию самих сделок, оставив только регистрацию прав на имущество. Отсутствием необходимости нотариально удостоверенного согласия супругов на сделки зачастую пользовались мошенники либо недобросовестные супруги, намеренно ущемлявшие права другого супруга.

Новыми положениями законодательства о нотариате установлена возможность совершать нотариусам нотариальные действия в электронной форме.

Теперь нотариус сможет по просьбе обратившегося лица изготавливать нотариальные документы в электронном виде, что позволит упростить реализацию некоторых прав граждан и юридических лиц. Например, когда необходимо срочно предоставить путем пересылки в электронном виде в компетентный орган или в какую-либо структуру электронный документ, удостоверенный нотариусом.

Новым законом устанавливается возможность совершать нотариальные действия должностными лицами местного самоуправления сельских поселений и муниципальных районов только для лиц, зарегистрированных по месту жительства или по месту пребывания в данных населенных пунктах.

С 12 октября 2015 года вступила в силу статья 47.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате [7], согласно которой в случаях, если для совершения нотариального действия необходимы сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, нотариусы не вправе требовать представление таких сведений от обратившегося за совершением данного нотариального действия лица, а обязаны их получить самостоятельно.

В этой связи Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» дополнен положениями, согласно которым нотариус вправе бесплатно получать сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости.

В рамках развития Единой информационной системы нотариата и подготовки к переходу на ведение всех нотариальных реестров в электронном виде законом вводится внесение с 15.01.2016 в ЕИС сведений об удостоверенных нотариусом договорах об отчуждении долей в ООО и об удостоверении нотариусом подлинности подписи на заявлении о внесении изменений в Единый госреестр юридических лиц (ЕГРЮЛ). Этот шаг также продиктован необходимостью дальнейшего обеспечения достоверности реестра юрлиц и пресечения мошеннических схем. Наличие в ЕИС сведений обо всех таких нотариальных действиях в дальнейшем поможет оперативно проверять подлинность документов, на которые ссылаются заявители.

Помимо этих нотариальных действий, с 15 января 2015 года в ЕИС также должны вноситься сведения о совершении нотариусом исполнительной надписи, удостоверении договоров залога долей в ООО и удостоверении нотариусом решений органов управления хозяйственных обществ.

Передавая нотариату полномочия по осуществлению защиты законных прав и интересов физических лиц и организаций, государство сохраняет за собой право контроля за деятельностью нотариата по выполнению возложенных на него полномочий в соответствии с установленными им правилами.

Как отмечено в Апелляционном определении Челябинского областного суда от 27.03.2018 по делу № 11–3067/2018 [36], нотариус, несмотря на то, что П.Н.А. не смог поставить подпись, тем не менее совершила нотариальные действия.

Согласно Основам законодательства Российской Федерации о нотариате контроль относительно исполнения профессиональных обязанностей нотариусами, осуществляющими свою деятельность в государственных нотариальных конторах, производят органы юстиции, а частнопрактикующими нотариусами, - нотариальные палаты (ст. 34 Основ).

Поскольку российский нотариат построен по типу латинского нотариата, то в системе ответственности нотариата присутствует и имущественная (гражданско-правовая ответственность). Согласно ч. 1 ст. 17 Основ такой нотариус несет полную имущественную ответственность за вред, который был причинен имуществу физического лица или организации вследствие осуществления нотариального действия, противоречащего российскому законодательству, либо в результате неправомерного отказа в осуществлении нотариального действия, а также разглашения информации об осуществленных нотариальных действиях.

Как представляется, в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях необходимо закрепить составы административных правонарушений, предусматривающих административную ответственность, как частных, так и государственных нотариусов за нарушение законодательства Российской Федерации о нотариате. Так, КоАП РФ можно было бы дополнить соответствующими статьями, предусматривающими административную ответственность за нарушение порядка осуществления нотариальных действий, взимания нотариального тарифа и т.д.

Как уже отмечалось, уполномоченным органом по контролю в сфере нотариата является Минюст РФ. Вместе с тем, в вопросе применения мер ответственности (уголовной и административной) данный орган не наделен полномочиями. Если в отношении уголовной ответственности, деятельность органов Минюста сводится только к выявлению фактов нарушения законодательства о нотариате их передаче в правоохранительные органы, то вот в плане применения мер административной ответственности соответствующие функции необходимо будет закрепить именно за Минюстом после введения соответствующих составов административных правонарушений законодательства о нотариате в КоАП РФ.

Институт залога за последние годы пережил несколько крупных изменений. В целях обеспечения передачи должником заложенного имущества во внесудебном порядке была введена исполнительная надпись нотариуса. Такая надпись подтверждает факт неисполнения должником обязательства и является

основанием для обращения к судебному приставу-исполнителю. Процедура нотариальной исполнительной надписи тоже себя проявила не с лучшей стороны: кредиторы практически не обращались за ее получением. Вероятно, это связано со стоимостью услуги совершения исполнительной надписи, которая составляет 0,5 % от взыскиваемой суммы, но не более 20 тыс. руб. (подп. 19 п. 1 ст. 333.24 НК РФ).

Залог движимого имущества предназначен для обеспечения основных обязательств должника перед кредитором. С 1 июля 2014 года введён учёт залогов движимого имущества. Законодательные нормы, регулирующие залоговые отношения, – это § 3 гл. 23 ГК РФ, Основы законодательства РФ о нотариате и ряд нормативно-правовых актов, которые регламентируют формы уведомлений о залоге и порядок их представления [12].

Залог, в том числе залог движимого имущества, – это способ обеспечения исполнения обязательств. Залоговые отношения оформляются договором залога. Договор залога может быть составлен как в простой письменной форме, так и в нотариально удостоверенной. Обязательства по договору залога движимого имущества зависят от основных обязательств, судьба основного обязательства влияет на судьбу залоговых отношений. Если основные обязательства признаются недействительными, залоговые обязательства также будут признаны недействительными; если заключается договор цессии по основным обязательствам, происходит перемена лиц и в залоговом обязательстве, и т. д.

При заключении договора залога движимого имущества необходимо направить уведомление об этом. Существует специальный Реестр уведомлений о залоге движимого имущества, также реестр залогов. Его роль – содержать и предоставлять информацию об объектах залога и субъектах залоговых отношений. В электронном виде реестр доступен по адресу reestr-zalogov.ru, этот ресурс ведёт Федеральная нотариальная палата (ФНП). Информация предоставляется по уникальному номеру уведомления, который присваивается нотариусом при регистрации залога, этот номер вносится в реестр залогов. Также поиск информации осуществляется по предмету залога или залогодателю. По описанию объекта залога поиск не ведётся. Чтобы полученная из реестра залогов информация обладала юридическим весом, лучше оформить выписку из реестра залогов у нотариуса. Уведомление о залоге движимого имущества Каждый факт залога движимого имущества регистрируется в реестре залогов. Заявителем может выступать залогодатель, залогодержатель или представители сторон договора залога. Для уведомления о залоге существует несколько специально установленных форм (утв. приказом Минюста № 131 от 17.06.2014) [19]: форма о возникновении залога, форма об изменении залога, форма об исключении залога, несколько форм по залому облигаций.

Для направления уведомления о залоге заявитель передаёт нотариусу необходимые документы, в том числе договор залога. Нотариус заполняет форму о возникновении залога движимого имущества (или иную форму).

Заявитель может выбрать любого нотариуса на территории РФ, вне зависимости от места заключения договора залога. Электронный вид уведомления о залоге движимого имущества. Формально уведомление о залоге может подано как в бумажном, так и в электронном виде. Но на практике с электронными уведомлениями возникают сложности технического толка: для формирования электронного уведомления необходимо особое программное обеспечение, а также программные средства защиты персональных данных. Электронную версию уведомления о залоге можно направить только по сети. Если уведомление создать в электронном виде, заверить электронной подписью, а потом скопировать на флешкарту и передать нотариусу, это не будет считаться подачей уведомления в электронном виде [12].

Нотариус может отказать в регистрации электронного уведомления о залоге, если в уведомлении не будет адреса электронной почты заявителя. Представитель залогодателя или залогодержателя должен обладать доверенностью, очерчивающей круг его полномочий. Но поскольку работа с уведомлениями о залоге движимого имущества не является сделкой, достаточно доверенности в простой письменной форме, её не обязательно заверять нотариально.

Доверенность представителя стороны договора залога должна подтверждать полномочия представителя на: подписание уведомления о возникновении залога движимого имущества, получение свидетельства о регистрации уведомления о возникновении залога, получение (если необходимо) выписки из реестра залогов. Когда подаётся уведомление о залоге движимого имущества, нотариус в специальном программном модуле Единой информационной системы нотариата формирует электронный документ, куда вносятся данные. Затем этот документ-уведомление подписывается электронной цифровой подписью нотариуса, после чего загружается на сервер, и уведомление регистрируется в реестре залогов. Количество уведомлений о залоге движимого имущества По одному договору залога подаётся одно уведомление о залоге движимого имущества, вне зависимости от количества закладываемых объектов. В уведомлении предусмотрено поле «описание имущества», куда вносятся данные об объекте. Если объекты залога не обладают уникальными номерами (номером модели и т. п.), понадобится описание каждого объекта для последующей идентификации. Если оформляется несколько договоров залога, требуется несколько уведомлений о залоге движимого имущества, равное числу договоров залога [12].

Подача уведомления о залоге движимого имущества, регистрация залога в реестре залогов, включая получение уникального номера, и выдача нотариусом заявителю свидетельства регистрации уведомления о залоге составляют одно нотариальное действие. Свидетельство подтверждает регистрацию уведомления о залоге движимого имущества, содержит точное время регистрации уведомления и данные из самого уведомления. Свидетельство регистрации уведомления о залоге может быть выдано как в бумажном, так и в электронном виде. За получение бумажного варианта свидетельства

расписывается заявитель или его представитель, для свидетельства в электронном виде в уведомлении необходим адрес электронной почты, на который будет отправлено свидетельство.

Со спецификой подачи уведомлений о залогах связан вопрос старшинства залогов. В старшинстве залогов имеет значение, какой из залогов возник раньше. Это влияет на очерёдность удовлетворения интересов кредиторов-залогодержателей: залогодержатель более раннего залога имеет преимущество перед залогодержателем более позднего (ст. 342 ГК РФ). Сроки регистрации обычных уведомлений и сроки регистрации электронных уведомлений о залоге отличаются (хотя бы по чисто техническим причинам). То есть если информация об одном залоге получена в электронном виде и появилась в реестре залогов раньше, чем информация о залоге, который оформлялся с помощью бумажного документооборота, первый залог в реестре залогов будет выше по старшинству, чем второй.

Регистрация договоров залога движимого имущества введена с 1 июля 2014 года, она носит учётный характер, и стороны договора залога не обязаны регистрировать в реестре залогов договор залога, вступивший в силу до 1 июля 2014 года [12].

Если по договору залога один объект выбыл из залога, а другой был внесён, потребуется два уведомления: уведомление о прекращении залога движимого имущества и уведомление о возникновении залога на новый объект. Но когда объектов по договору несколько, часть выбыла, часть вносится, а часть остаётся в неизменном статусе, направляется уведомление об изменении залога. При этом уведомление о регистрации изменений договора залога и уведомление об исключении залога имеет право подать только залогодержатель. Залогодатель может это делать только в случаях, очерченных Основами законодательства о нотариате (например, если залогодержатель как юридическое лицо был ликвидирован), и состояние залога будет изменено по решению суда. Если нужно внести изменения в договор залога движимого имущества, заключённый до 1 июля 2014 года, выбор уведомления зависит от того, был договор зарегистрирован, или нет. Если договор зарегистрировали, то направляется уведомление о внесении изменений в залоге. Если же регистрации не было, необходимо подать уведомление о возникновении залога движимого имущества. В уведомлении указывается ссылка на сам договор залога, не на какие-либо дополнительные соглашения к нему. Выписка из реестра залогов. Выписку из реестра залогов можно получить как в кратком, так и в расширенном виде. Получение выписки происходит через нотариуса. Нотариус получает от заявителя письменное или устное заявление о выписке. Затем нотариус проверяет личность заявителя, фиксирует данные заявителя и факт обращения за выпиской в реестре. После чего нотариус направляет запрос в реестр залогов, используя свою электронную подпись, выдача выписки также фиксируется в реестре. Заявитель получает бумажный вариант выписки, завизированный нотариусом.

Выводы по разделу 2

Таким образом, с одной стороны, государственная регистрация наряду с нотариальным удостоверением способны обеспечить юридическую безопасность, достоверность данных государственного реестра и могут помочь избавиться от таких пороков, которыми в настоящее время изобилует современное общество касательно сделок с недвижимостью. Тем не менее, с другой стороны, обязательное нотариальное удостоверение сделок может оказаться мощным препятствием к осуществлению гражданских прав, значительно повысив материальные, временные и другие издержки, а также может ограничить оборот недвижимости.

3 ОСОБЕННОСТИ ПОРЯДКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ НЕКОТОРЫХ ВИДОВ СДЕЛОК, ПОДЛЕЖАЩИХ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ

3.1 Сделки с завещанным имуществом, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению

Завещание, согласно п. 5 ст. 1118 ГК РФ, является односторонней сделкой. Одним из обязательных условий действительности сделки является тот факт, что стороны должны обладать правом и дееспособностью в полном объеме. При оспаривании сделки по указанному выше основанию наиболее часто на практике ссылаются на одну из трех статей: 171, 176, 177 ГК РФ. При этом последствия для такой сделки будут одинаковыми: сделка может быть признана недействительной.

Необходимо сразу уточнить, что в ч. 1 ст. 57 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате указано: «Нотариус удостоверяет завещания дееспособных граждан, составленные в соответствии с требованиями законодательства... и лично представленные ими нотариусу» [6]. Соответственно, завещатель вправе составить завещание и не в присутствии нотариуса, к примеру, у себя дома и по прошествии какого-то времени удостоверить его. Исходя из сказанного, следовало бы уточнить положение п. 2 ст. 1118 ГК РФ о том, что юридическое значение имеет наличие полной дееспособности у завещателя не на момент совершения завещания, а на момент его удостоверения (за исключением завещания, совершенного в чрезвычайных обстоятельствах – ст. 1129 ГК РФ) [61, с. 42].

Для установления психического состояния лица, составившего спорное завещание, в соответствии со ст. 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14 ноября 2002 года №138–ФЗ [4] (далее – ГПК РФ) судом назначается судебно-психиатрическая экспертиза, допрашиваются свидетели, оцениваются представленные письменные доказательства. Однако здесь существуют некоторые сложности: во-первых, в соответствии со ст. 86 ГПК РФ заключение экспертизы для суда необязательно и оценивается им, как и любое иное доказательство, на основании всех обстоятельств дела в их совокупности. К тому же заключение экспертизы может противоречить показаниям свидетелей и письменным доказательствам. Во-вторых, показания свидетелей могут быть недостоверными. Это возможно из-за искажения некоторых фактов в памяти свидетелей, вызванного наличием длительного периода времени с момента удостоверения завещания до момента рассмотрения данного вопроса судом, либо в результате общения между собой у них неосознанно может возникнуть неверное представление о состоянии здоровья завещателя на момент удостоверения завещания. Также свидетели могут оказаться заинтересованными в этом деле лицами и умышленно давать ложные показания [94, с. 90].

Таким образом, подобные иски о признании завещания недействительным представляют определенную сложность, так как не всегда возможно

безошибочно установить психическое состояние завещателя на момент составления им завещания, а следствием этого может быть нарушение последней воли завещателя. Для обеспечения гарантии права завещателя в вопросе распоряжения им своим имуществом после его смерти необходимо определить механизм установления дееспособности завещателя, расширив полномочия нотариуса [98, с. 17].

В соответствии с действующим законодательством дееспособность лица определяется нотариусом документально (проверка документа, где указан возраст завещателя) и визуально (беседа, оценка адекватности поведения завещателя). Однако на практике зачастую совершения данных действий бывает недостаточно для установления полной дееспособности лица, так как нотариус не обладает специальными знаниями и методиками для определения психического состояния гражданина. Возражения о том, что для получения статуса нотариуса гражданин должен иметь высшее юридическое образование, в рамках которого читается курс судебной психиатрии, выглядят нелепыми, так как за несколько лекций будущего юриста возможно обучить лишь азам психиатрии. К тому же решения суда о лишении (а также и об ограничении) дееспособности гражданина не доводятся до сведения нотариуса, а заинтересованные в удостоверении завещания лица могут скрыть факт наличия решения суда о признании завещателя недееспособным.

Безусловно, при наличии у нотариуса оснований полагать, что завещатель не способен понимать значения своих действий или руководить ими, и при этом не имеется сведений о признании такого лица недееспособным, для предотвращения в дальнейшем оспаривания завещания по ст. 171 ГК РФ в порядке ст. 41 Основ о нотариате нотариус имеет право отложить удостоверение завещания с целью выяснения вопроса о том, не выносилось ли судом решение о признании этого лица недееспособным. Однако на практике это трудно осуществить, поскольку неизвестно, какой именно суд должен запросить нотариус на предмет наличия такого судебного решения, ведь завещатель мог неоднократно поменять место проживания перед тем, как обратиться за удостоверением завещания. Положение осложняется еще и тем, что согласно ст. 40 Основ о нотариате удостоверить завещание возможно в любой нотариальной конторе любого нотариального округа в Российской Федерации [79, с. 27].

Действующее законодательство не позволяет нотариусу осуществлять запросы необходимых данных из медицинских учреждений, так как это является врачебной тайной. Но даже если у нотариуса и было бы право на получение данных сведений, их было бы недостаточно для признания гражданина недееспособным на момент совершения завещания, так как некоторые психические заболевания подразумевают периоды ремиссии, когда человек способен руководить своими действиями и давать им отчет. Так, в случае, когда отсутствует решение суда о признании гражданина недееспособным, а он составляет завещание в период ремиссии, то можно считать, что лицо является дееспособным.

Таким образом, необходимо создание эффективного механизма установления нотариусом дееспособности завещателя в момент удостоверения завещания с целью уменьшения количества исков о признании завещания недействительным.

На практике текст завещания подготавливает нотариус после того, как завещатель выскажет ему свою волю относительно наследственного правопреемства. Если проект завещания представлен гражданином уже составленным, то нотариус обязан проверить правильность содержания, его законность и разъяснить завещателю смысл и последствия, составленного им завещания. Текст завещания может быть зафиксирован с помощью технических средств, однако форма фиксации должна обеспечить неизменность текста в течение продолжительного периода времени.

При этом в соответствии со ст. 45 Основ законодательства о нотариате в тексте завещания не должно быть подчисток либо приписок, зачеркнутых слов либо иных неоговоренных исправлений и не могут быть исполнены карандашом или с помощью легко удаляемых с бумажного носителя красителей. Текст документа должен быть легко читаемым.

Факт написания завещания наследодателем или нотариусом отражается в удостоверительной надписи.

На практике возникал вопрос о действительности завещания, удостоверенного нотариусом на дому, текст которого был напечатан с использованием компьютера. Высказывалась точка зрения, что, поскольку сам завещатель не может явиться в нотариальную контору, нотариус должен выехать на дом с пустым бланком, а текст самого завещания писать от руки после непосредственной беседы с завещателем. Подготовка же проекта завещания в нотариальной конторе нарушает тайну завещания.

Описанная ситуация была предметом судебного разбирательства.

25 декабря 2009 года К. составил завещание, по условиям которого 1/2 доли в праве общей собственности на квартиру он завещал своей сожительнице Ш., с которой состоял в отношениях около полутора лет. Завещание было удостоверено нотариусом в его квартире. Наследником по закону являлась сестра наследодателя – Т., которая обратилась в суд с иском о признании завещания недействительным на том основании, что при его составлении был существенно нарушен порядок оформления завещания, а именно: нотариус неправоммерно составила проект завещания в отсутствие К. у себя в конторе и тем самым нарушила тайну завещания. Суд пришел к выводу, что «использование в нотариальной практике заранее изготовленных проектов завещания в связи с необходимостью их удостоверения по месту жительства завещателей не противоречит установленному в ст. 1125 ГК РФ правилу о том, что нотариально удостоверенное завещание должно быть написано завещателем или записано с его слов нотариусом» (решение Ленинского районного суда г. Нижнего Тагила Свердловской области от 6 июля 2011 года по делу №2–507/2011) [48].

Нотариус приходит на дом к гражданину только с проектом завещания,

разъясняя завещателю последствия совершаемого нотариального действия, проверяя соответствие проекта намерениям завещателя. После того как документ завещателем полностью прочитывается и подписывается, нотариус удостоверяет его. И только тогда проект становится документом, имеющим юридическую силу завещания.

Если завещание записано нотариусом со слов гражданина, то оно должно быть прочитано завещателем до подписания. Если завещатель не может ввиду неграмотности или плохого зрения прочитать текст, то завещание оглашается для него нотариусом, о чем делается соответствующая отметка в тексте завещания и в удостоверительной надписи. Однако за удостоверением завещания может обратиться также гражданин, не знающий русского языка либо глухой и (или) немой и одновременно неграмотный. В этом случае при удостоверении завещания необходимо сделать перевод, который может быть выполнен как самим нотариусом, если он владеет соответствующим языком, так и переводчиком (сурдопереводчиком).

При этом в соответствии с п. 47 Методических рекомендаций по удостоверению завещаний осуществление перевода завещания может производиться устно или письменно. В последнем случае перевод помещается на одном листе с подлинником, оба текста рядом, на одной странице, разделенной вертикальной чертой; подлинный текст помещается на левой стороне страницы, а перевод – на правой. Под переводом помещается подпись переводчика. Под текстом документа во всю ширину листа (одновременно на правой и левой сторонах страницы) помещается одна подпись завещателя и одна удостоверительная надпись нотариуса (на русском языке) [65, с. 12].

В удостоверительной надписи указываются факт и причины, по которым потребовалось участие переводчика, его полное имя в соответствии с п. 1 ст. 19 ГК РФ, место жительства в соответствии с документами, удостоверяющими личность и (или) подтверждающими место жительства.

Исходя из буквального толкования данной нормы для действительности завещания достаточно, чтобы гражданин поставил только один росчерк, которым он обычно идентифицирует себя.

Однако в соответствии с п. 41 Методических рекомендаций по удостоверению завещаний, принятию нотариусом закрытого завещания, вскрытию и оглашению закрытого завещания, утвержденных решением Правления ФНП от 2 июля 2004 года № 04/04 [18] (далее – Методические рекомендации) в целях обеспечения осуществления воли завещателя, защиты прав наследников, проведения графологической экспертизы при возникновении споров после открытия наследства, а также в целях выработки единой правоприменительной практики целесообразно написание завещателем помимо своей росписи полностью от руки своих фамилии, имени и отчества, если иное не вытекает из закона или национального обычая [106, с. 85].

Наличие какого-либо физического дефекта не должно становиться основанием для ограничения прав гражданина, поэтому в законодательстве предусмотрено, что если гражданин не может собственноручно подписать

завещание, то за него и по его просьбе завещание может быть подписано третьим незаинтересованным лицом – рукоприкладчиком. Перечень лиц, которые не могут выступать в данном качестве, содержится в статье 1124 ГК РФ.

Для нотариального удостоверения завещания рекомендуется привлекать свидетелей в том случае, если у наследодателя имеются предположения, что его воля будет оспариваться наследниками по закону. Такие споры можно ожидать в случае, например, если завещатель лишает наследства наследников по закону, составляет завещание в пользу постороннего человека или в целях благотворительности оставляет значительные суммы денег общественной организации.

Современное законодательство уделяет особое внимание охране тайны завещания, поэтому закон возлагает на нотариуса обязанность разъяснить свидетелю и рукоприкладчику о необходимости соблюдения тайны последней воли завещателя, а именно о недопустимости разглашения сведений, касающихся содержания завещания, его совершения, изменения или отмены, и о правовых последствиях нарушения этой обязанности, в частности о том, что завещатель вправе потребовать компенсацию морального вреда или воспользоваться другими способами защиты гражданских прав.

Кроме этого, нотариус должен объяснить свидетелю и рукоприкладчику смысл и назначение их участия в удостоверении завещания и предупредить, что в случае возникновения спора они могут быть вызваны в суд для дачи показаний.

В соответствии с прямым указанием ст. 1125 ГК РФ при удостоверении завещания нотариус обязан разъяснить завещателю содержание норм гражданского законодательства о праве на обязательную долю, поскольку данное право является основным ограничением принципа свободы завещания. Однако тот факт, что распоряжения завещателя могут ущемить права наследника, имеющего в соответствии с действующим гражданским законодательством право на обязательную долю, не является основанием для признания завещания недействительным и, соответственно, не является основанием для отказа в его удостоверении.

В соответствии со ст. 37 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате в случае, если в поселении или расположенном на межселенной территории населенном пункте нет нотариуса, соответственно глава местной администрации поселения и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления поселения или глава местной администрации муниципального района и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления муниципального района имеют право удостоверить завещания для лиц, зарегистрированных по месту жительства или месту пребывания в данных населенных пунктах. Исходя из буквального толкования действующего законодательства, указанные должностные лица не вправе принимать закрытые завещания.

Для обеспечения единообразия практики удостоверения завещаний

обозначенным выше лицам Министерством юстиции Российской Федерации разработана Инструкция о порядке совершения нотариальных действий главами местных администраций поселений и муниципальных районов и специально уполномоченными должностными лицами местного самоуправления поселений и муниципальных районов, утвержденная приказом Министерства юстиции РФ от 27 декабря 2007 года №256 [19].

В соответствии с п. 2 указанной Инструкции решением главы местной администрации в случае отсутствия в поселении или расположенном на межселенной территории населенном пункте нотариуса совершение нотариальных действий может быть возложено на одно или нескольких должностных лиц местного самоуправления.

Информация о принятом решении должна быть доведена до сведения граждан, проживающих на территории поселения или межселенной территории, территориального органа Минюста России и нотариальной палаты субъекта Российской Федерации.

Удостоверить завещание могут и должностные лица консульских учреждений Российской Федерации (ст. 38 Основ о нотариате). Завещания, удостоверенные обозначенными лицами, считаются нотариальными.

3.2 Сделки по залоговому и ипотечному имуществу, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению

Договор о залоге во всех случаях должен быть заключен в письменной форме. Обычно договор о залоге заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами. Теоретически мыслимо заключение договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи (использование таких способов заключения договора о залоге не встречается). По общему правилу договоры о залоге должны заключаться в простой письменной форме. Иногда требуется нотариальное удостоверение договора о залоге (нотариальная форма). Договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, также подлежит нотариальному удостоверению [64, с. 278].

Так, если стороны своим соглашением определили, что тот или иной договор (купли-продажи, займа и т.д.) должен быть совершен в нотариальной форме, то и договор о залоге, обеспечивающий соответствующее обязательство, также должен быть нотариально удостоверен.

Естественно, что и договор об ипотеке может быть нотариально удостоверен, если того пожелали залогодатель и залогодержатель, хотя по закону для данного вида сделок эта форма не требуется (п. 2 ст. 163 ГК РФ).

Первоначально требование о нотариальном удостоверении договора ипотеки содержалось в ст. 339 ГК РФ, а также в ст. 10 Закона об ипотеке. Обязательное нотариальное удостоверение договора об ипотеке было отменено пунктом 4 федерального закона от 30 декабря 2004 года №216-ФЗ «О внесении

изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [14] и пунктом 3 ст. 1 федерального закона от 30 декабря 2004 года №213–ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [15]. Изменения вступили в силу 11 января 2005 года и 1 января 2005 года соответственно.

Тем не менее, несмотря на то, что общая обязательная нотариальная форма договора ипотеки была отменена, в некоторых случаях соблюдение нотариальной формы договора ипотеки все же требуется.

Это касается договоров ипотеки, которые были заключены до вступления в силу поправок в ГК РФ, отменяющих нотариальную форму ипотеки (т.е. до 1 января 2005 года), и дополнительных соглашений к ним.

Так, в одном из дел окружной суд указал следующее: п. 2 ст. 23 Закона об ипотеке [13] предусмотрено, что изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке. Согласно п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов или договора не вытекает иное. Поскольку договор об ипотеке был нотариально удостоверен, то и соглашение о дополнении его условий должно быть нотариально удостоверено. Таким образом, заявитель не представил в орган по регистрации прав на недвижимое имущество нотариально удостоверенное соглашение о дополнении договора об ипотеке, заключенного до 1 января 2005 года, и вывод суда первой инстанции о соответствии решения о приостановлении государственной регистрации соглашения действующему законодательству является правомерным (постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 28 марта 2006 года № Ф09–1927/06–С3) [49].

Ранее в нотариальной форме заключались договоры ипотеки судов внутреннего водного плавания (ст. 24 Кодекса внутреннего водного транспорта от 7 марта 2001 года №24–ФЗ [7] (далее – КВВТ)).

В судебной практике возник вопрос о том, не противоречит ли указанная норма КВВТ положениям ГК РФ о форме договора ипотеки. Так, в одном из дел предметом судебного спора был договор ипотеки речного судна, который не был нотариально удостоверен. Одна сторона договора настаивала на том, что такой договор является недействительным вследствие несоблюдения требования нотариального удостоверения, а другая утверждала, что после 1 января 2005 года норма ст. 24 КВВТ стала противоречить ст. 339 ГК РФ и потому не подлежит применению [68, с. 102].

Суд высказал мнение о том, что отсутствие нотариального удостоверения договора ипотеки речного судна влечет за собой признание его незаключенным, обосновав это следующим образом. Положениями п. 1 ст. 10 Закона об ипотеке предусматривается простая письменная форма договора ипотеки. В силу п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе. В соответствии со

ст. 24 КВВТ договор ипотеки судна должен быть нотариально удостоверен и подлежит обязательной государственной регистрации в том же реестре судов, в котором зарегистрировано судно. Таким образом, в рассматриваемом случае требование о соблюдении нотариальной формы договора ипотеки предусмотрено специальной нормой и закреплено в ст. 24 КВВТ (постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 20 февраля 2008 года № А56–15791/2007) [50].

Договор ипотеки может быть совершен в нотариальной форме по желанию самих сторон этого договора. В одном из дел окружной суд установил, что стороны договора ипотеки договорились о том, что договор будет заключен ими в нотариальной форме, чего, однако, выполнено не было. В дальнейшем договор ипотеки был зарегистрирован в органе по регистрации прав на недвижимое имущество. Однако суд пришел к выводу о том, что, коль скоро договор ипотеки не был (вопреки соглашению сторон) нотариально удостоверен, право залога не возникло (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 19 января 2006 года) [51].

Рассматривая вопрос о взаимосвязи нотариального удостоверения договора ипотеки и его последующей государственной регистрации, окружной суд пришел к такому выводу: отсутствие нотариального удостоверения договора об ипотеке является самостоятельным основанием для признания его ничтожным независимо от государственной регистрации договора. Следовательно, вывод нижестоящего суда о том, что государственная регистрация договора ипотеки является достаточным основанием для признания данного договора имеющим юридическую силу без его нотариального удостоверения, противоречит ст. 10 Закона об ипотеке (постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 5 сентября 2006 года № Ф03–А59/06–1/340) [52].

Изучение судебной практики свидетельствует о том, что участники судебных споров зачастую распространяют необходимость нотариального удостоверения дополнительного соглашения к договору ипотеки, заключенному до 1 января 2005 года, на дополнительные соглашения к договору, породившему обеспечиваемые ипотекой обязательства. Разумеется, нотариальное удостоверение таких соглашений необходимо только в тех случаях, когда обеспечиваемый договор был нотариально удостоверен (в силу требования закона или соглашения сторон).

Приведем такой спор. Между банком и обществом с ограниченной ответственностью (заемщик) был заключен кредитный договор, в соответствии с которым банк предоставляет обществу кредит.

Обязательства заемщика по возврату займа были обеспечены договором об ипотеке, который был удостоверен нотариусом и зарегистрирован органом по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Впоследствии заложенное имущество с разрешения банка было отчуждено третьему лицу по договору купли-продажи с ограничением права собственности приобретателя ипотекой в пользу банка. Право собственности зарегистрировано в установленном порядке за новым залогодателем.

В дальнейшем условия договора кредита, заключенного между банком и заемщиком, неоднократно менялись в части изменения срока возврата кредита и изменения лимита кредитования.

По наступлении срока возврата кредита заемщик своих обязательств перед банком не исполнил, и банк обратился в суд с иском к приобретателю заложенного имущества об обращении взыскания на имущество. Ответчик возражал против удовлетворения требования, указывая, что основания для удовлетворения требования банка отсутствуют, так как обеспечиваемый ипотекой договор подвергался неоднократным изменениям, но ни одно из дополнительных соглашений к договору кредита не было нотариально удостоверено. Суды всех инстанций иск удовлетворили, признав возражения залогодателя несостоятельными. Судебные инстанции совершенно правомерно исходили из того, что в данном деле сторонами не включалось соглашение об ипотеке в кредитный договор. Ими был заключен отдельный договор об ипотеке, в отношении которого соблюден установленный порядок в отношении формы договора и государственной регистрации. Изменения к кредитному договору не подлежат нотариальному удостоверению и государственной регистрации (постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15 мая 2007 года № Ф04–2098/2007 (33797-А27-30) [53]).

3.3 Сделки с иными видами имущества, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению

Помимо рассмотренных выше сделок российское законодательство предусматривает обязательное нотариальное удостоверение следующих сделок:

- уступка права требования, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме (п. 1 ст. 389 ГК РФ) [2];
- доверенность, выдаваемая в порядке передоверия (п. 3 ст. 187 ГК РФ) [2];
- брачный договор, его изменение или расторжение (ст. 41 и 43 СК РФ) [5];
- согласие супруга на распоряжение общим имуществом супругов (п. 3 ст. 35 СК РФ) [5];
- соглашение об уплате алиментов (ст. 100 СК РФ) [5].

Согласно норме п. 1 ст. 389 ГК РФ уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме. Как видим из указанной нормы, законодатель устанавливает зависимость формы цессии от формы сделки, на которой основывается уступаемое право. Если последняя совершена в простой письменной или нотариальной форме, в такую же форму должен облекаться и договор уступки [83, с. 45].

Принцип зависимости распространяется и на требование о государственной регистрации. В случае, когда уступаемое право опирается на сделку, подлежащую государственной регистрации, договор уступки должен быть

зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этой сделки (п. 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 года № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») [55].

Содействие нотариуса выступает составной частью сделки по наделению полномочием. Если эта сделка совершается без такого содействия, то она представляет собой незавершенную (незаконченную) сделку и поэтому не вызывает соответствующего ее содержанию правового последствия [100, с. 3].

Необходимо учитывать, что в порядке передоверия доверенность удостоверяется нотариусом по предъявлении представителем основной доверенности, выданной представляемым.

При этом нотариус должен проверить основную доверенность на предмет ее соответствия всем необходимым требованиям закона, а именно: она должна быть удостоверена надлежащим уполномоченным лицом и содержать полномочия, которые могут быть передоверены представителем по основной доверенности другому лицу (п. 7.3 Методических рекомендаций). Поэтому, если у нотариуса возникнут какие-либо сомнения относительно подписи доверителя на основной доверенности, он вправе отказать в совершении нотариального действия до устранения таких сомнений.

В соответствии с п. 2 ст. 41 СК РФ брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. Несоблюдение нотариальной формы брачного договора влечет его недействительность (п. 1 ст. 165 ГК РФ). Более того, сделки такого рода, совершенные по правилам ст. 256 ГК РФ до введения в действие СК РФ, не требовали нотариальной процедуры. Это значит, что для договоров, которые были заключены в период с 1 января 1995 года до 1 марта 1996 года (т.е. между вступлением в силу ГК РФ и СК РФ), приемлема простая письменная форма. Расторжение таких договоров также не требует квалифицированной формы. Внесение новых условий в договор потребует нотариального удостоверения [72, с. 14].

Пункт 3 ст. 35 СК РФ [7] предусматривает необходимость нотариального удостоверения согласия супруга в случаях:

- отчуждения другим супругом находящейся в совместной собственности недвижимости;
- совершения сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации.

При отсутствии надлежаще оформленного согласия супруг в течение года вправе требовать признания сделки недействительной. Очевидно, что рассматриваемая норма послужит защитой семьи от необдуманных решений нерадивых супругов. При этом норма ст. 35 СК РФ не противоречит ГК РФ, поскольку в п. 4 ст. 253 ГК РФ говорится о возможности установления отличного от данного кодекса режима владения, пользования и распоряжения совместной собственностью [105, с. 58].

Возможны ситуации, когда другой супруг проживает не по месту жительства и его местонахождение неизвестно. В этом случае супруг, который собирается совершить сделку с недвижимостью, должен признать второго супруга безвестно отсутствующим и совершить сделку без согласия другого супруга [77, с. 66].

Статья 100 СК РФ предусматривает требования к форме алиментного соглашения. Данное соглашение подлежит нотариальному удостоверению. Требование о нотариальном удостоверении такого соглашения, несомненно, повышает уровень гарантий прав участников соглашения, и прежде всего получателя алиментов.

Нотариальное удостоверение алиментного соглашения может быть осуществлено частным нотариусом, нотариусом, работающим в государственной нотариальной конторе, должностными лицами органов исполнительной власти, уполномоченными совершать нотариальные действия, должностными лицами консульских учреждений Российской Федерации за рубежом (ст.ст. 35-38 Основ о нотариате) [7].

Выводы по разделу 3

Несоблюдение установленной законом нотариальной формы соглашения об уплате алиментов согласно п. 1 ст. 100 СК РФ и п. 1 ст. 165 ГК РФ ведет к возможности регистрации этой сделки в судебном порядке по заявлению стороны.

Нотариально удостоверенное алиментное соглашение приобретает силу исполнительного листа (п. 2 ст. 100 СК РФ). Это означает, что такое соглашение является видом исполнительного документа, и в случае отказа плательщика от добровольного выполнения возложенных на него обязанностей осуществляется его принудительное исполнение по правилам, предусмотренным ГПК РФ для исполнительного производства и федеральным законом от 2 октября 2007 года №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» [17]. Для принудительного взыскания по соглашению об уплате алиментов не требуется судебная процедура. Получатель алиментов вправе обратиться с заявлением о принудительном исполнении к судебному приставу, направив экземпляр алиментного соглашения или его нотариально удостоверенную копию судебному приставу.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение рассмотрения темы настоящего исследования можно сделать следующие выводы.

1. В рамках действующего законодательства нотариусы уполномочиваются на совершение различных нотариальных действий, отличающихся по своему содержанию.

Чтобы исключить возможность различных способов совершения удостоверительной надписи законодательством о нотариате предусматриваются не только специальные формы удостоверительных надписей, но и устанавливаются стандарты их совершения, которые являются обязательными для нотариусов. Важно отметить, что перечень видов выполняемых нотариальных действий является исчерпывающим, т.е. включает в себя только те виды, которые указаны в нормах действующего законодательства, и расширительному толкованию не подлежит. Только законодатель наделен полномочиями по признанию того или иного действия в качестве возможного нотариального.

2. Совершая удостоверительную надпись, нотариус тем самым придает удостоверяемому документу доказательственную силу того обстоятельства, что факты и сведения, которые изложены в документе, соответствуют требованиям законодательства и воле сторон.

Нотариальное удостоверение сделок является обязательным в случаях, предусмотренным в законе; в случаях, указанным в соглашениях сторон, хотя бы по закону для сделок этого вида данная форма не требовалась. Следовательно, в ГК РФ необходимо закрепить положение об обязательности нотариального удостоверения всех сделок, связанных с отчуждением недвижимого имущества, что будет способствовать чистоте и прозрачности заключаемых сделок, а также обеспечения прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества. С одной стороны, государственная регистрация наряду с нотариальным удостоверением способны обеспечить юридическую безопасность, достоверность данных государственного реестра и могут помочь избавиться от таких пороков, которыми в настоящее время изобилует современное общество касательно сделок с недвижимостью. Тем не менее, с другой стороны, обязательное нотариальное удостоверение сделок может оказаться мощным препятствием к осуществлению гражданских прав, значительно повысив материальные, временные и другие издержки, а также может ограничить оборот недвижимости.

3. Законодательство о недвижимости подверглось последовательному изменению, позволяющему говорить о создании непротиворечивого механизма защиты отдельных категорий физических лиц при совершении сделок с недвижимостью.

Необходимо в действующем законодательстве более отчетливо прописать критерии наличия признаков заинтересованности нотариуса в совершении нотариального действия. Целесообразным является и возможность

законодательного закрепления положения о привлечении специалистов с целью установления психического состояния наследодателя и возможности понимать свои действия по составлению завещания.

4. Нередкими являются судебные споры, сопряженные с обжалованием нотариальных действий либо отказом в их осуществлении. Заинтересованное лицо, которое считает неправильным осуществленное нотариальное действие либо отказ в осуществлении нотариального действия, имеет полное право подать в отношении этого жалобу в районный суд по месту расположения государственной нотариальной конторы (частнопрактикующего нотариуса).

Предлагается закрепить в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях составы административных правонарушений, предусматривающих административную ответственность, как частных, так и государственных нотариусов за нарушение законодательства Российской Федерации о нотариате. Так, КоАП РФ можно было бы дополнить соответствующими статьями, предусматривающими административную ответственность за нарушение порядка осуществления нотариальных действий, взимания нотариального тарифа и т.д.

5. Нотариус удостоверительными действиями выполняет превентивную функцию, т.е. направленную на защиту прав и свобод граждан в сфере гражданских правоотношений.

Непременным условием повышения качества государственного управления экономикой должно стать ужесточение системы контроля над хозяйственными активами организаций, объявивших о несостоятельности (банкротстве). Действующая система регулирования конкурсного процесса не позволяет осуществлять проверку законности деятельности арбитражных управляющих, большинство которых руководствуется личными интересами, в частности, при рассмотрении вопросов, связанных с распределением конкурсной массы. Оформление соответствующих документов с участием нотариуса, закрепляющего результаты проведенных процедур и несущего имущественную ответственность за причиненный заинтересованным кредитором ущерб, привело бы к положительному экономическому результату.

На законодательном уровне целесообразно установить правило о присутствии нотариуса при формировании реестра требований кредиторов, обратившихся с соответствующим заявлением к уполномоченным органам. В законодательстве о банкротстве следует предусмотреть нотариальное удостоверение протокола проведения собрания кредиторов. Как правило, для сохранения контроля над хозяйственными активами администрация предприятия, находящегося на грани банкротства, искусственно «накачивает» кредиторскую задолженность, создавая правовые механизмы для участия в собрании «подставного» кредитора.

6. Нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за реальный ущерб, причиненный неправомерным отказом в совершении нотариального действия, а также разглашением сведений о совершенных нотариальных действиях.

Для усиления ответственности нотариусов, недобросовестно выполняющих свои профессиональные обязанности, было бы логично дополнить законодательство специальной нормой об ответственности нотариуса в случае неисполнения условий договорного обязательства: «Нотариус, удостоверивший сделку на основании недостоверных документов либо удостоверивший заключение договора, предусматривающего очевидно неисполнимое обязательство, несет субсидиарную ответственность за причиненные убытки».

7. По итогу анализа, проведенного в работе также выявлена проблема усиления профилактической направленности гражданского законодательства.

К числу первоочередных задач необходимо отнести создание условий для осуществления превентивного правосудия, направленного не на разрешение конфликта, а на его предупреждение. С учетом состояния современного законодательства превентивная функция нотариуса наглядно проявляется при совершении таких хозяйственных операций, как продажа имущества с обременением, заключение сделки с заинтересованностью, удостоверение состава продаваемого предприятия и пр. В гражданском законодательстве либо подзаконных нормативных актах стоило бы прописать обязательность нотариального оформления названных операций.

7.1. В целях поддержания легитимности и прозрачности имущественного оборота на нотариуса целесообразно возложить функцию выявления признаков недействительной сделки, в том числе сделки, противоречащей уставным целям организации; сделки, не предусмотренной доверенностью либо заключенной неуполномоченным лицом; сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам; сделки, совершенной под влиянием злонамеренного соглашения представителей одной стороны с другой стороной; сделки, направленной на сокрытие налоговой задолженности, на утаивание имущественных активов организации, объявившей о несостоятельности, и др.

7.2. Нуждается в проработке вопрос о возложении на нотариуса некоторых судебных функций. Несмотря на то, что проблема частично уже решена на законодательном уровне, у нотариуса есть неиспользованный потенциал в этом отношении. На основании исполнительной надписи нотариуса могли бы совершаться следующие процессуальные действия: удовлетворение требования о расторжении или изменении договора, прощение долга, заключение мирового соглашения и др. Допустимо привлечение нотариуса к разрешению имущественных конфликтов, порождаемых незаконным удержанием имущества, устранением препятствий к пользованию имуществом, и др. В названных случаях достаточно исполнительной надписи нотариуса, на основании которой осуществляется исполнительное производство.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31 – ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – 05 декабря. – № 32 – ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – 29 января. – № 5 – ст. 410.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 138–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – 18 ноября. – № 46 – ст. 4532.
5. Семейный кодекс Российской Федерации): Федеральный закон от 29 декабря 1995 г. № 223–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – 01 января. – № 1 – ст. 16.
6. Об акционерных обществах: Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – 1 января. – № 1 – ст. 1.
7. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: Федеральный закон от 11 февраля 1993 г. № 4462–1 // Российская газета. – 1993. – 13 марта.
8. Кодекс внутреннего водного транспорта: Федеральный закон от 7 марта 2001 г. № 24–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 11. – Ст. 1001.
9. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос»: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 216–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2015. – 20 июля. – № 29 (часть I) – ст. 4342.
10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2015 № 391–ФЗ // Российская газета. – 2015. – 31 декабря.
11. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 360–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2016. – 4 июля. – № 27 (часть II) – ст. 4293.
12. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации: Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 367–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2013. – 23 декабря. – № 51 – ст. 6687.
13. О защите прав потребителей: Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – 15 января. – № 3) – ст. 140.

14. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – 20 июля. – № 29 – ст. 3400.
15. О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 216–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 42.
16. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 213–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 39.
17. Об исполнительном производстве: Федеральный закон от 2 октября 2007 г. № 229–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 41. – Ст. 4849.
18. Об утверждении Форм реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах: Приказ Минюста РФ от 10.04.2002 г. № 99 (ред. от 30.12.2012) // Российская газета. – 2002. – 24 апреля.
19. Об утверждении форм уведомлений о залоге движимого имущества: Приказ Минюста РФ от 17.06.2014 г. № 131 // Российская газета. – 2014. – 20 июня.
20. Об утверждении Стратегии государственной политики РФ в области защиты прав потребителей на период до 2030 года: Распоряжение Правительства РФ от 28.08.2017 № 1837 // Собрание законодательства РФ. – 2017. – 11 сентября. – Ст. 5543.
21. Информационное письмо ФНП от 23.11.2016 «По вопросам внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество». СПС «КонсультантПлюс»
22. Методические рекомендации по удостоверению завещаний, принятию нотариусом закрытого завещания, вскрытию и оглашению закрытого завещания: Решение Правления ФНП от 2 июля 2004 г. № 04/04 // Нотариальный вестник. – 2004. – № 9.
23. Инструкция о порядке совершения нотариальных действий главами местных администраций поселений и муниципальных районов и специально уполномоченными должностными лицами местного самоуправления поселений и муниципальных районов: Приказ Министерства юстиции РФ от 27 декабря 2007 г. №256 // Российская газета. – 2008. – № 3.
24. По делу о проверке конституционности отдельных положений статей 2, 12, 17, 24 и 34 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате: Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 19 мая 1998 г. № 15-П // Собрание законодательства РФ . – 1998 . – 1 июня. – № 22 – ст. 2491.
25. В иске о признании недействительным в силу ничтожности договора пожизненного содержания с иждивением, признании недействительными свидетельств о государственной регистрации права, аннулировании записей в ЕГРП отказано, так как отсутствие подписанного сторонами

передаточного акта не является существенным условием, препятствующим заключению сделки, и не свидетельствует о ее ничтожности: Определение Верховного Суда РФ от 5 апреля 2017 г. № 18–В10–107. СПС «КонсультантПлюс».

26. В удовлетворении исковых требований о признании недействительным завещания отказано, так как гражданским законодательством не предусмотрено таких оснований для признания завещания недействительным, как отсутствие права собственности у завещателя на завещаемое имущество или отсутствие права собственности у наследодателя на имущество на день открытия наследства. Более того, в завещании можно распорядиться любым имуществом, а не только тем, что имеется в наличии у завещателя: Определение Верховного Суда РФ от 28 декабря 2004 г. № 18–В04–93. СПС «КонсультантПлюс».
27. Производство по уголовному делу в части осуждения по п. п. «а», «в» ч. 3 ст. 126 УК РФ и по п. «а» ч. 2 ст. 126 УК РФ в отношении нескольких осужденных прекращено в связи с отсутствием в их действиях состава преступления: Кассационное определение Верховного Суда РФ от 02 ноября 2011 г. № 53–О11–57. СПС «КонсультантПлюс».
28. В удовлетворении иска о признании недействительным договора пожизненного содержания с иждивением отказано правомерно, поскольку обязательства по договору выполнены надлежащим образом, а смерть рентодателя не является основанием для прекращения данного договора: Определение Верховного Суда РФ от 21 октября 2002 г. № 15–В02пр–11. СПС «КонсультантПлюс».
29. В передаче дела по иску о признании недействительными договора купли-продажи и договора поручительства для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано в связи с отсутствием оснований, предусмотренных ст. 304 АПК РФ: Определение ВАС РФ от 22 июня 2007 г. № 316/07 по делу № А22–1045–06/5–128. СПС «КонсультантПлюс».
30. Поскольку объект, права на который были заявлены истцом к регистрации, фактически представляет собой заасфальтированный земельный участок, выделенный истцу для организации на нем рынка металлоизделий, а работы по асфальтированию площадки проводились в целях благоустройства территории под размещение объектов торговли (лотки, киоски), суд правомерно заключил, что спорный объект не относится к недвижимому имуществу, а следовательно, права на него не подлежат государственной регистрации: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 февраля 2004 г. № А66–4844–03. . СПС «КонсультантПлюс».
31. О признании незаконным отказа нотариуса в удостоверении самостоятельно оформленной доверенности на право распоряжения имуществом, взыскании компенсации морального вреда: Апелляционное определение Челябинского областного суда от 26.03.2015 по делу № 11–3488/2015. СПС «КонсультантПлюс».
32. О признании недействительным договора купли-продажи земельного

- участка, применении последствий недействительности сделки: Апелляционное определение Челябинского областного суда от 24.06.2014 по делу № 11–6493/2014. СПС «КонсультантПлюс».
33. О признании недействительным договора цессии, применении последствий ничтожности договора цессии: Апелляционное определение Челябинского областного суда от 23.06.2014 по делу №11–6212/2014. СПС «КонсультантПлюс».
34. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 23.06.2014 по делу № 11–6313/2014. СПС «КонсультантПлюс».
35. О признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество, возложении обязанности ее осуществить: Апелляционное определение Челябинского областного суда от 18.11.2014 по делу № 11–12063/2014. СПС «КонсультантПлюс».
36. О признании сделок недействительными и применении последствий недействительности сделок: Апелляционное определение Челябинского областного суда от 27.03.2018 по делу № 11–3067/2018. СПС «КонсультантПлюс».
37. О признании незаконным отказа нотариуса в удостоверении самостоятельно оформленной доверенности на право распоряжения имуществом, взыскании компенсации морального вреда: Апелляционное определение Челябинского областного суда от 24.02.2015 по делу № 11–2122/2015. СПС «КонсультантПлюс».
38. О признании сделки купли-продажи земельного участка недействительной, передаче земельного участка, взыскании денежной суммы: Апелляционное определение Челябинского областного суда от 26.03.2015 по делу № 11–3488/2015. СПС «КонсультантПлюс».
39. Решение суда об отказе в расторжении договоров пожизненной ренты и купли-продажи квартиры оставлено в силе, поскольку заявлений о подложности доказательств в материалах дела нет, а факт намеренного неполучения истцом причитающихся ему по договору рентных платежей не свидетельствует о неисполнении ответчиком своих обязательств: Определение Санкт-Петербургского городского суда от 15 марта 2018 г. № 33–3840/2017. СПС «КонсультантПлюс».
40. Об определении имущества совместно нажитым и выделе доли: Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 24 ноября 2014 г. по делу № 33–10992/2014. СПС «КонсультантПлюс».
41. В иске о признании завещания недействительным отказано правомерно, поскольку материалами дела установлено, что завещание было удостоверено временно исполняющим обязанности нотариуса, который был наделен полномочиями на совершение данного нотариального действия: Апелляционное определение Мосгорсуда от 02.04.2013 г. по делу № 11–10140. СПС «КонсультантПлюс».
42. О признании права собственности на жилое помещение в порядке наследования: Апелляционное определение Красноярского краевого суда

- от 09 февраля 2015 г. по делу № 33–1110/2015. СПС «КонсультантПлюс».
43. В удовлетворении заявления о признании незаконными действий по внесению в ЕГРП записей о государственной регистрации договора купли-продажи дома с земельным участком и перехода права собственности на дом отказано правомерно, так как государственная регистрация права собственности произведена в соответствии с ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 05 сентября 2013 г. по делу № 33–10855/13. СПС «КонсультантПлюс».
44. В удовлетворении исковых требований о признании завещания недействительным отказано, поскольку оспариваемое завещание удостоверено нотариусом, не изменялось, не отменялось, новое завещание не удостоверялось: Апелляционное определение Вологодского областного суда от 01 ноября 2017 г. № 33–4621/2018. СПС «КонсультантПлюс».
45. Иск о признании завещания недействительным и признании права общей долевой собственности на жилое помещение в порядке наследования, взыскании расходов на оплату услуг эксперта удовлетворен правомерно, поскольку наследодатель в момент удостоверения завещания не мог понимать значение своих действий и руководить ими, факт несения спорных судебных расходов документально подтвержден: Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 21 января 2014 г. по делу № 33–205/2014. СПС «КонсультантПлюс».
46. В удовлетворении иска о признании завещания недействительным отказано, так как оспариваемое завещание составлено в соответствии с требованиями законодательства: составлено в письменной форме, удостоверено нотариусом, указаны дата, место его удостоверения, подписано наследодателем: Апелляционное определение Ростовского областного суда от 28 мая 2014 г. по делу № 33–7042/2014. СПС «КонсультантПлюс».
47. Об отказе в передаче для рассмотрения в суде кассационной инстанции кассационной жалобы на судебные акты по делу о разделе совместно нажитого имущества, встречному иску о разделе совместно нажитого имущества: Определение Красноярского краевого суда от 20 июля 2015 г. по делу № 4Г–1676/2015. СПС «КонсультантПлюс».
48. О признании незаконным постановления об отказе в совершении нотариальных действий: Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 09 июня 2015 г. по делу № 33А–559/2015. СПС «КонсультантПлюс».
49. Об отказе в передаче кассационной жалобы на судебные акты по делу об оспаривании отказа нотариуса в совершении нотариального действия: Определение Красноярского краевого суда от 29 июля 2017 г. № 4Г–1439/2017. СПС «КонсультантПлюс».
50. О признании незаконным отказа в совершении нотариального действия и обязанности совершить нотариальное действие: Апелляционное определение

- Московского городского суда от 28 октября 2017 г. по делу № 33–39707/2017. СПС «КонсультантПлюс».
51. Решение Ленинского районного суда г. Нижнего Тагила Свердловской области от 6 июля 2011 г. по делу № 2–507/2011. СПС «КонсультантПлюс».
 52. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 28 марта 2006 г. № Ф09–1927/06–СЗ. «КонсультантПлюс».
 53. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 20 февраля 2008 г. № А56–15791/2007. СПС «КонсультантПлюс».
 54. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 19 января 2006 г. № А57–19164/04–19. СПС «КонсультантПлюс».
 55. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 5 сентября 2006 г. № Ф03–А59/06–1/340. СПС «КонсультантПлюс».
 56. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15 мая 2007 г. № Ф04–2098/2007(33797–А27–30). СПС «КонсультантПлюс».
 57. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 г. № 59 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2001. – № 4.
 58. Адаев, И. К. Брачный договор: понятие, правовая природа и содержание / И. К. Адаев, Т. И. Нестерова // Нотариус. – 2014. – № 6. – С. 3-6.
 59. Андреев, В. К. О различии нотариального удостоверения сделок и государственной регистрации / В. К. Андреев // Российская юстиция. – 2013. – № 1. – С. 8-9.
 60. Андреев, В. К. Сделка и ее недействительность / В. К. Андреев // Юрист. – 2014. – № 1. – С. 8-12.
 61. Андреев, Ю. Н. Договор как основание возникновения обязательственных правоотношений / Ю. Н. Андреев // Современное право. – 2017. – № 3. – С. 41-47.
 62. Арсланов, К. М. Нотариальная форма сделок по действующему германскому праву / К. М. Арсланов // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 32-36.
 63. Ахапкин, Д. Толковый словарь русского языка / Д. Ахапкин. – М., Астрель, 2003. – 1584 с.
 64. Герасимов, А. В. Роль нотариата в современном гражданском праве / А.В.Герасимов, П. В. Надтачаев // Вестник КрасГАУ. – 2016. – № 12. – С. 276-280.
 65. Зобова, Е. П. Расширение перечня действий, подлежащих нотариальному удостоверению / Е. П. Зобова // Налоговая проверка. – 2015. – № 4. – С. 10-20.
 66. Зрелов, А. П. Оформление доверенностей: правила изменились, проблемы остались / А. П. Зрелов // Налоговый вестник. – 2013. – № 9. – С. 69-85,

- № 10 . – С. 26-36.
67. Иншакова, А. О. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как гарант стабильности ее гражданского оборота / А.О.Иншакова, Ю.А. Тымчук // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2018. № 2 (31). – С.125-133.
68. Кадастровый учет недвижимого имущества: вопросы и ответы : сборник / А. С. Волконитин, О. Л. Дубовик, Д. С. Железнов и др., отв. ред. Г. А. Мисник. – М.: Статут, 2018. – 176 с.
69. Калиниченко, Т. Г. Нотариальный акт: понятие, содержание, классификации . / Т.Г. Калиниченко // Нотариальный вестник. – 2009. – № 9. – С. 12-23.
70. Каменков, В. С. Нотариат в Беларуси, в России, в Казахстане (задачи, функции, принципы деятельности) / В. С. Каменков // Бюллетень нотариальной практики . – 2015 . – № 2 . – С. 22-26.
71. Капогузов, Е. А. Институциональные изменения в системе оценки качества государственных услуг / Е. А. Капогузов // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС. – 2016. – №1. – С. 15-19.
72. Кириллова, Е. А. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: реальность и перспективы / Е. А. Кириллова // Нотариус. – 2015. – № 6. – С. 11-13.
73. Козлова, Е. Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости : монография / Е. Б. Козлова. – М.: КОНТРАКТ, 2013. – 368 с.
74. Королев, Д. А. Правовой статус нотариусов в отношениях, регулируемых законодательством о налогах и сборах / Д. А. Королев // Актуальные проблемы современной науки . – 2014 . – № 6 . – С. 96-100.
75. Куленко, Н. И. Проблемы действующей системы нотариата в российской Федерации / Н. И. Куленко // Вестник ЧелГУ . – 2013 . – № 27 (318) . – С. 51-56.
76. Липски, С. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: законодательные новации и перспективы / С.А.Липски // Российская юстиция . – 2015 . – № 3 . – С. 6-9.
77. Липски, С. А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве / С. А. Липски // Правовые вопросы недвижимости . – 2016 . – № 1 . – С. 3-7.
78. Ломако, А. Ю. Недействительная сделка и сделка: некоторые аспекты становления понятий и современного их понимания // Гражданское право. – 2013. – № 6. – С. 15-18.
79. Лысенко, Е. В. Особенности судебной практики оспаривания нотариальной формы завещания / Е. В. Лысенко // Российский судья . – 2017. – № 2. – С. 27-28.
80. Майборода, В. А. Развитие правоохранительной функции нотариата в сделках с земельными участками / В. А. Майборода // Нотариус . – 2015. –

- № 6 . – С. 41-44.
81. Макаров, О. В. Организационно-правовые проблемы участия нотариусов и нотариальных палат в обороте недвижимости / О. В. Макаров // Нотариус. – 2016. – № 2. – С. 30-32.
 82. Механошина, И. А. Этические стандарты нотариальной деятельности / И. А. Механошина // Закон. – 2013 . – № 11 . – С. 70-74.
 83. Минеев, В. В. Недействительная сделка / В. В. Минев // Расчет. – 2017. – № 6 . – С. 44-45.
 84. Никифоров, А. В. Нотариальная форма завещания в законодательстве России и зарубежных стран / А. В. Никифоров // Наследственное право. – 2013 . – № 2 . – С. 45-48.
 85. Пахутко, О. П. Правовое регулирование рынка ценных бумаг / О. П. Пахутко // Банковское право. – 2018 . – № 2 . – С. 35-40.
 86. Пожарская, Ю. В. Современные подходы к определению понятия и сущности института нотариата в правовых системах России и Германии / Ю. В. Пожарская // Нотариус. – 2013 . – № 7 . – С. 38-43.
 87. Правоохранительные и судебные органы России: учебник / В. С. Авдонкин, В. А. Бобринев, О. Н. Диордиева и др.; под ред. Н. А. Петухова, А. С. Мамыкина. М.: Российский государственный университет правосудия, 2015. – 434 с.
 88. Ралько, В. В. Нотариат / В. В. Ралько, Н. В. репин, А. В. Дударев, В. А. Фомин: учебник. М.: Юстиция, 2016. – 214 с.
 89. Родионова, О.М. Понятие сделки с позиции деятельностного подхода / О. М. Родионова // Юрист. – 2013 . – № 10 . – С. 12-14.
 90. Сафонова, А. А. Актуальные проблемы удостоверения завещания органами, правомочными совершать нотариальные действия / А. А. Сафонова // Нотариус. – 2017. – № 8. – С. 32-34.
 91. Сидорко, Т. Г. К проблеме законодательного регулирования правил совершения нотариальных действий в РФ / Т. Г. Сидорко, А. А. Мкртчян // Научный журнал КубГАУ. – 2015 . – № 105 (01) .
 92. Ситдикова, Л. Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) / Л. Б. Ситдикова // Нотариус. – 2013 . – № 5 . – С. 14-17.
 93. Стародумова, С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / С.Ю.Стародумова // Юридический мир. – 2015 . – № 5 . – С. 42-45.
 94. Сучкова, Н. В. О процедуре удостоверения нотариальных актов и документов, приравняваемых к нотариально удостоверенным / Н. В. Сучкова. М.: КОНТРАКТ, 2018. Вып. 20. С. 82-104.
 95. Тужилова-Орданская, Е. М. Государственная регистрация прав на недвижимость / Е. М. Тужилова-Орданская // Lex russica . – 2015 . – № 8 . – С. 36-46.
 96. Фельцан, А. Е. Государственный и частный нотариат: проблемы и

- противоречия / А. Е. Фельцан // Нотариус . – 2014 . – № 2 . – С. 15-19.
97. Фельцан, А. Е. Проблема определения статуса нотариуса в российском законодательстве / А. Е. Фельцан // Нотариус . – 2014 . – № 1 . – С. 7-11.
98. Чеговадзе, Л. А. О договорах и сделках как юридических фактах / Л. А. Чеговадзе // Законы России: опыт, анализ, практика . – 2017. – № 6 . – С. 13-18.
99. Чеговадзе, Л. А. О сделках как действиях по договору / Л. А. Чеговадзе // Правовые вопросы строительства . – 2013 . – № 2 . – С. 24-29.
100. Шевченко, С. Н. К вопросу о конституционно-правовом статусе нотариата / С. Н. Шевченко // Нотариус. – 2016. – № 2. – С. 3-4.
101. Шепетин, А.Р. Толковый словарь русского языка / А.Р. Шепетин. – М., Астриум, 2015. – 1485 с.
102. Шуйская, К. Г. Обзор изменений в законодательстве о нотариате / К. Г. Шуйская // Делопроизводство и кадры . – 2018 . – № 2 . – С. 112-130.
103. Щекочихин, П. А. Нотариат в системе публичного управления: к вопросу о месте и роли / П. А. Щекочихин // Административное и муниципальное право . – 2013 . – № 5 . – С. 439-443.
104. Щекочихин, П. А. Нотариат в системе публичного управления: к вопросу о месте и роли / П. А. Щекочихин // Административное и муниципальное право . – 2013 . – № 5 (62) . – С. 61-66.
105. Щекочихин, П. А. Правовое регулирование нотариата: конституционно-правовые основы / П. А. Щекочихин // Государственная служба . – 2014 . – № 2 (82) . С. 56-59.
106. Ярошенко, Т. В. Нотариат в Российской Федерации: актуальные проблемы / Т. В. Ярошенко // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта . – 2018. – Вып. 9 . – С. 81-87.