

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АДВОКАТУРЫ И
НОТАРИАТА»

Выпускная квалификационная работа

(Магистерская диссертация)

на тему: «Роль нотариата в удостоверении сделок с
недвижимым имуществом»

Выполнил:
Магистрант 2 года обучения
Очного отделения
Юридического факультета
Бабаченко Татьяна Ивановна

Научный руководитель:
К.ю.н., доцент
Ралько Василий Васильевич

Рецензент:
Нотариус г. Москвы
Жуков Сергей Михайлович

Допущено к защите
«__» _____ 20____ г.
Зав. кафедрой нотариата
_____ В.В. Ралько

Москва, 2018

Оглавление

Введение.....	3
Глава I. История зарождения и развития нотариальных органов в сфере оборота недвижимого имущества.....	10
§ 1. Возникновение российских нотариальных органов.....	10
§2. Организация нотариата в советский и современный период.....	27
Глава II. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как средство защиты имущественных прав граждан.....	40
§1. Нотариальная форма сделок с недвижимостью и ее преимущества.....	40
§2. Особенности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью...	55
Глава III. Актуальные проблемы нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом.....	68
§1. Нотариальное оформление прав на недвижимое имущество, осложненное иностранным элементом.....	68
§2. Судебная практика по делам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	79
Заключение.....	90
Список использованной литературы	95

Введение

Актуальность темы исследования. Правовое государство, законодательно закрепляя права и свободы за теми или иными субъектами права, должно обеспечить соответствующие юридические гарантии надлежащей их реализации, охраны и защиты. Посредством института нотариата государство принимает превентивные меры, обеспечивающих юридическую безопасность сделок с недвижимым имуществом в обществе, что, в свою очередь, является одной из главных задач государства и показателем его состоятельности.

Институт нотариата не получил, к сожалению, должного отражения и закрепления в Конституции РФ¹. Отсутствие упоминания о нем в Основном Законе нашего государства не является адекватным той роли и месту, которые он на самом деле занимает в жизни и развитии отечественного гражданского общества. Из самой сути Конституции вытекает более значительная роль нотариата в развитии конституционно-правовых отношений, которые способствуют их стабильности и защите прав и свобод человека и гражданина, в том числе прав, свобод и интересов, связанных с оборотом недвижимого имущества.

Нотариат в России, прежде чем стать значимым, востребованным и авторитетным, играющим важную роль в укреплении правовых основ гражданского оборота в стране и повышении правовой культуры населения, прошел длительный и сложный путь развития от писцов (слово «нотариус» (notarius) латинского происхождения, переводится как писец) до высококвалифицированных юристов. Современный правовой мир разделен на две основные системы - континентальную (латинскую) и англо-саксонскую.

¹ Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: pravo.gov.ru. (10.05.18).

Большинство стран испокон веков нотариальны. Если США - страна адвокатов, то в большинстве европейских стран главным юристом традиционно является нотариус. Он решает самые насущные и ежедневные юридические вопросы населения. Исторически сложилось, что нотариус - вторая юридическая профессия после судьи.

Историческое наследие Российского нотариата многообразно, и его изучение представляет не только теоретический интерес для науки истории государства и права, но и практическую значимость для работников нынешних органов нотариата в России.

Сегодня наблюдается активное реформирование национального законодательства в различных областях общественной жизни. Развитие правового государства и развитого гражданского общества предопределяет развитие института нотариата, роль и место которого в правовой системе страны становится все более значимым в условиях дальнейшего развития частной собственности и рыночных отношений, которые не мыслимы без развитого оборота недвижимого имущества.

Это обусловило изменение подходов к реформированию системы организации и деятельности нотариата как составного элемента оптимальной модели гражданского экономически развитого общества. Эти обстоятельства вполне позволяют аргументировать несомненную актуальность проведения теоретических исследований основ организации и деятельности института нотариата в сфере сделок с недвижимостью и выработки практических рекомендаций по их совершенствованию.

Действенные же организационные гарантии осуществления эффективного контроля возможны исключительно в рамках нотариата латинского типа, что доказывает необходимость реформирования отечественного нотариата в направлении к конструированию нотариата латинского типа. Получает дальнейшее развитие и положение о том, что первоначальными причинами возникновения института нотариата как элемента механизма защиты прав и свобод человека были возникновение

письменности, развитие экономических взаимоотношений с перманентным расширением всего гражданского оборота, в том числе и оборота недвижимости. При этом увеличение количества заключенных сделок требовало дополнительного гарантирования обеспечения прав и свобод субъектов правоотношений.

Государство должно обеспечивать осуществление нотариальных функций, которые также успешно выполняют негосударственные нотариусы. В то же время государство должно осуществлять контроль за качеством предоставления нотариальных услуг и регулировать их стоимость для малообеспеченных категорий населения. Должны быть выработаны четкие и надежные механизмы ответственности нотариусов за предоставление некачественных услуг, особенно если это касается сферы недвижимости.

Степень научной разработанности темы исследования. Исходя из рассмотрения источниковой базы исследования, можно сделать вывод о целесообразности специализации научного исследования проблематики статуса нотариата в сфере оборота недвижимости, в сочетании с основательным комплексным подходом к исследованию, что и позволит сформировать научную базу для совершенствования отечественного законодательства о нотариате и обороте недвижимого имущества, регистрации прав на недвижимое имущество. Анализ истории становления науки о нотариате позволяет выделить несколько основных этапов, каждый из которых обусловлен определенными политическими и экономическими процессами, происходившими в истории России в соответствующие периоды. Мы можем выделить труды следующих авторов, ставшие теоретической основой настоящего исследования: К.С. Юдельсона, Я.С. Чуприной, А.М. Фемелиди, Р.Л. Тупиковой, А.В. Степанова, Р.В. Фомичевой, Е.В. Ткаченко, Е.Ю. Остеевой, В. Михайлова, В.А. Киндеева и др.

Следует указать на явно недостаточное количество теоретических источников по цивилистическим аспектам деятельности нотариуса по удостоверению сделок. Это замечание справедливо для учебников, которые

могли бы касаться гражданско-правовых сторон деятельности нотариусов по рассматриваемым вопросам диссертации. Исключение составляют темы по гражданскому праву, которые посвящены таким правовым институтам, как: доверенность и представительство, завещание, хорошо разработанным и широко представленным в учебниках по гражданскому праву. По теме диссертационного исследования имеется только несколько современных учебников по курсу «Нотариальное право», содержащих соответствующие небольшие разделы, недостаточные для широкого использования в работе.

Объектом исследования выступили общественные отношения в сфере оборота и регистрации прав на недвижимое имущество.

Предметом исследования являются общие и специальные закономерности и тенденции нормативно-правового регулирования удостоверения сделок с недвижимым имуществом и государственной регистрации прав, международные нормативные правовые акты, гражданское законодательство и практика его применения, ведомственные нормативные правовые акты.

Цель работы - на основе проведенного исследования выработать соответствующее теоретическое представление о роли нотариата в сфере удостоверения сделок и регистрации прав с недвижимым имуществом. Разработать теоретические предложения по совершенствованию ряда положений гражданского и нотариального законодательства, толкования и применения соответствующих норм. Для достижения указанной цели поставлены следующие **задачи исследования**:

проанализировать процесс возникновения российских нотариальных органов;

- охарактеризовать организацию нотариата в советский и современный период;

- выявить преимущества нотариальной формы сделок с недвижимостью;

- рассмотреть особенности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью;
- охарактеризовать процедуру государственной регистрации прав на недвижимое имущество, осложненное иностранным элементом;
- проанализировать судебную практику по делам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Научная новизна исследования заключается в разработке и обосновании теоретико-прикладной научной концепции, в контексте которой по -новому раскрыта правовая природа эволюции процесса удостоверения и государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в России, а также в выработке некоторых новых доктринальных определений и конкретных предложений по совершенствованию законодательства и толкованию отдельных правовых норм, регулирующих нотариальное оформление сделок с недвижимым имуществом.

Так, сформулировано понятие нотариального действия по удостоверению сделок, отражающее, в частности, процессуальный статус нотариуса; уточнены особенности порядка нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом; выявлено значение нотариальной формы, в том числе в решении вопроса о сохранении обязательств, возникающих из сделок, совершенных с недостатками нотариального удостоверения; конкретизированы правила заключения и действительности сделок.

Теоретическая значимость определяется возможностью использования указанных исследований в учебных и методических целях.

Практическая значимость работы состоит в том, что результаты исследования позволяют понять и оценить особенности норм действующего законодательства, регулирующего нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом, что необходимо для оптимизации правоприменительной практики.

Основные положения работы могут быть использованы при подготовке

учебников, учебных пособий и методических рекомендаций для студентов юридических вузов и изучении курсов «Гражданское право» и «Нотариат».

Предложения по совершенствованию действующих нормативных актов, а также предложения, касающиеся практики их применения, могут быть направлены на повышение эффективности применения актов гражданского, нотариального и другого законодательства в ходе нотариального оформления сделок путем использования их в практической деятельности.

Методологическую основу научного исследования составляет совокупность теоретико-методологических способов и приемов познания общественных явлений и процессов (исторический, системный, аналитический, догматический и др.). В основу исследования положен диалектический метод познания общественных явлений и процессов. В работе использовались также следующие конкретные методы исследования: историко-правовой, сравнительно-правовой, структурно-правовой, формально-юридический, формально-догматический.

В процессе исследования использовались труды А. М. Фемелиди, Г. Ф. Шершеневича, Ю. К. Толстого, Е. А. Крашенинникова, Д. О. Тузова, К. С. Юдельсона и других крупных правоведов.

Структура выпускной квалифицированной работы обусловлена целью и предметом исследования. Работа состоит из введения, трех глав, включающих в себя шесть параграфов, заключения и списка использованной литературы

Нормативной базой исследования явились нормы советского и российского законодательства, гражданского, налогового, и других кодексов, отдельных актов законодательства, в том числе нотариального, о регистрации права собственности на недвижимость и многих других.

Эмпирическую базу исследования составили проекты документов, посвященных проведению реформы гражданского законодательства и нотариата в Российской Федерации, наблюдения практиков и теоретиков за нотариальной практикой в период реформ, их собственный практический

опыт совершения нотариальных действий по удостоверению сделок в современных гражданско - правовых условиях, а также нотариальная практика, восполняющая пробелы правового регулирования. Кроме того, по теме работы использовались информационные ресурсы уполномоченных органов и организаций, отдельных лиц, размещенные на сайтах в сети Интернет, а также практика применения актов законодательства: постановления Пленумов Высшего Арбитражного Суда РФ, судебные акты вышестоящих судебных инстанций по теме исследования.

Глава I. История зарождения и развития нотариальных органов в сфере оборота недвижимого имущества

§ 1. Возникновение российских нотариальных органов

Тематика исследования обусловлена непрекращающимся ростом авторитета и значения нотариата в современном обществе. Деятельность нотариата имеет неоспоримое влияние на многие сферы общественно-правовой жизни и поэтому требует правового регулирования и реформирования нотариальной деятельности, несмотря на многие нестыковки в современном нотариате. Функции нотариата в современном обществе невозможно переоценить, потому что нотариат - это связующее скрепляющее звено между разносторонними интересами, которые сталкиваются и защищаются, а поэтому растет и интерес к истории нотариата.

Учитывая это, тема истории нотариата кажется важнейшей и актуальной. Как институт права нотариат впервые появился в Древнем Риме в III веке до н.э. Первое упоминание о профессии «табеллионов» пришла со времен римского императора Константина (316 год до н.э.). Эти лица были не государственными служащими, но были под контролем государства, составляли за вознаграждение юридические акты, судебные бумаги, проекты договоров и другие документы юридического значения¹.

Понятие «нотариата» лексически происходит от латинского слова «note», что в переводе означает «знак». Как институт права он впервые появился в Древнем Риме в III веке до нашей эры. Первое упоминание о профессии «табеллионов» пришло со времен римского императора Константина (316 год до н.э.). Эти лица не были государственными

¹ Демина О.Г. Истоки и прообразы современного нотариата // Закон и власть. 2017. № 2. С. 11

служащими, но под контролем государства составляли за вознаграждение юридические акты, судебные бумаги, проекты сделок. Именно этот древнейший институт приобрел позже название «нотариат», а лицо, которое работало в нотариате, стали называть «нотариусом» от латинского слова «notarius» - «писец, секретарь». Интересно, что в России времен Петра I - эти лица назывались - «нотарий», от французского «notaire» - «нотер»¹.

Именно этот институт (один из древнейших) приобрел позднее название «нотариат». История отечественного нотариата отмечается особенностями в такой степени, в которой был исторический процесс развития нации, государства и права. Сначала на Руси составление письменных актов при заключении сделок были исключительным явлением. Например, в «Русской Правде» нет ни одного указания на письменные документы как на доказательства существования юридических отношений. Первые письменные сделки на Руси начинают появляться в период феодальной раздробленности в XII веке. Это отдельные уставные и жалованные грамоты удельных князей, а также некоторые отдельные документы частных лиц, основным содержанием которых было покупка и продажа прав на землю и холопов.

Органы нотариата на территории современной России во времена Киевской Руси обязаны своим становлением прежде всего экономическим процессам - расширению торговой деятельности и увеличению оборота в области торговли. Устная форма сделки уже не отвечала потребностям времени. В Новгородской республике велись табели-записи купцами и торговыми людьми². Восполнить потребность в составлении документов в письменной форме смогли так называемые дьяки и подьячие. Сначала это были лица профессии, которая носила свободный характер, а с развитием

¹ Меркулова С.С. История возникновения и эволюция российского // Тамбовские правовые чтения. Тамбов: Принт-Сервис, 2017. С. 81.

² Демина Н.В. Зарождение нотариата в Древней Руси и его развитие в централизованном Московском // Государство и право: теория и практика: Сборник научных трудов (Материалы научно-практической конференции: «Проблемы юридической науки и образования в современной России» 5 ноября 2009 года. Часть 1. Вып. 5. СПб.: Лема, 2009. С. 65.

приказной системы стали обязательными членами органов государства, они имели безусловное влияние на ход судебных и административных дел. Главной задачей дьяков и их помощников-подьячих было ведение делопроизводства в общественных учреждениях, также они занимались составлением и подписанием грамот, выдачей оригиналов, копий документов и справок.

По мнению некоторых авторов, история возникновения нотариальной деятельности в Русском государстве (распространенное название - Киевская Русь) начинается с X века¹. Некоторые документы, например, церковные уставы Владимира и Ярослава и других князей дают основания утверждать, что, в отличие от римского института табеллионов, светского и церковного нотариата, на Руси, где образованных людей вообще было мало, первые письменные акты, юридические документы и правовые соглашения составляли люди грамотные, даже, когда они не состояли на государственной службе и не были наделены особыми полномочиями от государства по составлению таких документов.

Именно законы Ярослава Мудрого, договор Олега с греками, заключенный еще в 911 году, многочисленные разделы «Русской правды» свидетельствует о том, что они, собственно, были предшественниками нотариальной деятельности². Специфическим признаком средневековой правовой системы Русского государства было соревнование восточной и западной традиции права с преобладанием первой, основанной на обычном праве. На Руси такого правового института, как нотариат не существовало, а потому торговые соглашения, акты дарения, наследования заключались, как правило, в устной форме на торге в присутствии двух свидетелей или мытника. Факт совершения гражданско - правовой сделки подтверждали свидетели в судебном порядке.

¹ Пожарская Ю.В. Появление института нотариата в Древней Руси // Вестник факультета юриспруденции и ювенальной юстиции РГСУ. Вып. 5. М. 2010. С. 93.

² Пожарская Ю.В. Особенности появления института нотариата в древней Руси // «Черные дыры» в Российском Законодательстве. 2011. № 5. С. 170.

Так, зачатки нотариальной деятельности на территории Руси, как формы охраны гражданских прав, нам известны еще со времен Русской правды¹, по тексту которой отдельные виды деяний должны быть удостоверенными другими людьми. Хотя специального органа или лиц, которые должны были осуществлять такое удостоверение, тогда не существовало. Соответствующее правовое развитие данного института отмечается и в других источниках².

Во времена Киевской Руси расширяется торговая деятельность и увеличивается торговый оборот. Устная форма сделки уже не отвечала потребностям времени. Низкий уровень образования населения и увеличение спроса на юридические услуги привели к возникновению первых нотариальных функций.

Параллельно с приказными дьяками в XIV веке появляются подьячие, которые составляли письменные акты в городах. По мнению многих юристов, подьячие являются основоположниками современного нотариата³. В XVII-XVIII вв. прослеживается поступательный планомерный процесс изменения свободной деятельности писцов-профессионалов и подконтрольность их деятельности государству.

Вполне естественным было бы ожидание появления определенной категории лиц в обществе, которые бы осуществляли функции нотариата – действия, актуальные для того периода. В условиях постоянной борьбы и войн разрушались некоторые собственные правовые достижения. Часть земель не признавала писаного права, поэтому лица, которые выполняли функции нотариусов, им были не нужны.

¹ Богатырев Н.В. Нотариальный акт как форма осуществления охранительной функции права // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. № 1 (102). С. 124.

² Алешина Т.Е. Некоторые вопросы медиации в практике российского нотариата как субъекта реализации охранительной функции права // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2016. № 1 (108). С. 116.

³ Курагин И.И. История становления нотариата в России // Эволюция государственно-правовых систем: сборник материалов Научно-практической конференции, Абакан, 21 марта 2013 г. Абакан: ХГУ им. Н.Ф. Катанова, 2013. С. 218.

Соборное уложение «Кодекс Законов Русского государства, принятый Земским собором 1649 года», а затем и логическая точка - «Положение о нотариальной части», утвержденное 14 апреля 1866 года императором Александром II, - это законодательные акты, на базе которых зарождался и развивался тогдашний нотариат¹.

Назначение нотариуса на должность происходило по решениям окружных судов и судебных палат. Были закреплены обязательные режимы присутствия в конторах и обязательства непременно оставлять ответственного заместителя в случае отпуска, то есть, можно сказать, что в те времена уже начинал формироваться официальный график работы нотариусов². К претенденту на должность нотариуса по Положению о нотариальной части (это была государственная служба, нотариус считался служащим VIII-го класса, хотя и без права на пенсию) и организации его конторы предъявлялись определенные требования.

Количество нотариусов в каждом регионе ограничивалась специальным расписанием, заключенным Министерством юстиции и согласованным с Министерством финансов и Министерством внутренних дел, и поэтому надо было дожидаться вакансии. О наличии вакансии объявляли в прессе. Далее специальная комиссия, состоявшая из председателя окружного суда, старшего нотариуса и окружного прокурора, на конкурсных началах проводила экзамен для проверки умения претендентов правильно излагать акты, проверяли знание делопроизводства и соответствующих законов. Отобранный на должность нотариуса претендент должен был внести для открытия конторы большую залог. Это делалось ради того, чтобы если к нотариусу будут предъявлены имущественные претензии вследствие его неправильных

¹ Положение о нотариальной части от 14.04.1866 г. [Графическая копия] // Сайт ФНП. URL: <https://notariat.ru/150years/polozhenie/>

² Степанов А.В. Сравнительно-правовой анализ требований к кандидату в нотариусы по Положению о нотариальной части 1866 г. и действующему российскому законодательству. Хронодискретно-моногографическое сравнительное правоведение: Сборник научных трудов. Вып. 3. - М.: ВПП, 2011. С. 142.

действий, удовлетворить их можно было бы не только за счет имущества нотариуса, но и за счет залога.

Первоначальный залог для губернских городов достигал 6 000 рублей, и за каждый год работы отчислялась из прибыли нотариуса определенная сумма, пока сумма залога не достигал 15 000 рублей. График работы нотариальной конторы согласовывался с окружным судом. Контора работала ежедневно, кроме общих нерабочих дней, не менее 6 рабочих часов. Нотариус не имел права уйти в отпуск без разрешения председателя окружного суда, а это разрешение получал только после того, как оставлял вместо себя заместителя. При этом владелец конторы материально отвечал за все действия своих заместителей и работников. О возвращении из отпуска нотариус должен был немедленно сообщить окружной суд, а в случае задержки он подлежал дисциплинарному наказанию как за служебный дисциплинарный проступок¹.

По мнению некоторых авторов², самый интересный период в истории нотариата охватывал в XIX столетие, когда судебная реформа 1864 г. начала создание местных и общих судов, прокуратуры, адвокатуры и нотариата. Нотариальные конторы разрешали открывать только в губернских и уездных центрах. Они получили право заверять и оформлять сделки. Этим положением были отменены все нотариальные учреждения и маклеры, за исключением биржевых. Некоторая часть нотариальных действий выполнялась полицией, карантинными или военными властями, капитанами судов. За границей нотариальные действия совершали консулы³.

¹ Ткаченко Е.В., Фомичева Р.В. Сравнительный анализ правового регулирования отдельных вопросов нотариальной деятельности Положением о нотариальной части 1866 года и Основами законодательства Российской Федерации о нотариате // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2013. № 2 (91). С. 112-113.

² Ахмедов Ч.Н. «Положение о нотариальной части» 1866 года как нормативное основание функционирования нотариата во второй половине XIX - начале XX века // История государства и права. 2007. № 8. С. 21.

³ Степанов А.В. Обязанности нотариуса при осуществлении профессиональной деятельности по Положению о нотариальной части 1866 года и действующему законодательству (сравнительно-правовой анализ // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2012. № 18. С. 121.

Именно Положением о нотариальной части было определено, что нотариусы считаются государственными служащими, но не имеют прав на чины и пенсию по этим званиям. Им предназначалась сдельная плата за выполнение конкретных актов в соответствии с установленным официальным расценкам. Назначение происходило по решениям окружных судов и судебных палат¹.

Итак, нотариусы, с одной стороны, признавались должностными лицами, находились на государственной службе, а с другой, - были свободными профессионалами, действовали на коммерческой основе. Значительным недостатком Положения 1866 г. можно считать и отказ нотариата в собственной внутренней структуре, ведь все нотариальные законодательства европейских стран оказывали нотариусам право на создание профессиональных объединений. Количество нотариусов в городах и уездах определялась Министерством юстиции, которое, по согласованию с Министерствами внутренних дел и финансов, устанавливали, учитывая определенные обстоятельства, и количество населения. Статьей 35 Нотариального положения установлен режим работы нотариуса, в частности его обязывали находиться в своей конторе не менее 6-ти часов. График работы нотариус согласовывал с окружным судом.

В случае отпуска или длительной болезни нотариус обязан в своем прошении на имя председателя окружного суда указать лицо, которому можно было бы поручить исполнение обязанностей нотариуса и которое было бы согласно их принять. Лицо, замещавшее нотариуса, должно было отвечать требованиям, которые устанавливались Положением, однако имущественную ответственность за его действия нес сам нотариус.

Статья 23 Положения ввела понятие нотариальной тайны, которой нотариус должен был соблюдать в отношении совершенных им действий и

¹ Степанов А.В. Место нотариата в системе правовых институтов по Положению о нотариальной части 1866 года и действующему российскому законодательству // Хронодискретно-моногографическое сравнительное правоведение: Сборник научных трудов. Вып. 4. - М.: ВПП, 2012. С. 201.

проведенных делах. За умышленное разглашение сведений посторонним актов и документов, хранящихся у нотариуса, предусматривалось уголовное наказание - от снятия с должности и увольнения со службы вплоть до заключения.

Старший нотариус сделок не совершал, а лишь утверждал, выполняя функцию надзора за младшими нотариусами, и по статусу и цензом приравнивался к члену окружного суда. Основной задачей старших нотариусов было заведование нотариальными архивами, которые создавались при каждом окружном суде.

Краеугольным камнем новой нотариальной системы стало четкое разъяснение возможной формы актов, то есть письменных документов, свидетельствующих о существовании каких-то личных или имущественных прав. Так различались акты нотариальные и домашние. Понятие нотариального акта было введено впервые. Речь идет об акте, что в присутствии сторон и свидетелей составляется нотариусом или по предоставленному нотариусу готовым проектам и вносится в актовую книгу. В принципе нотариальная форма считалась возможной и допустимой для любых юридических сделок, даже тех, которые не обязательно требовали нотариальной формы.

Компетенция нотариусов определялась статьями 65, 128 Нотариального положения. Так, нотариус:

заключал различные нотариальные акты; выдавал выписки из актовых книг и копии актов;

удостоверял правильность копий, подлинность подписей, время предъявление документов нотариуса, нахождения лица в живых, мировых и третейских записей, просьб;

осуществлял передачу заявлений от одной стороны к другой;

удостоверял договоры найма недвижимого имущества, личный найм, подряда;

составлял проекты распределения наследства в установленных законодательством случаях;

осуществлял протесты долговых векселей, свидетельств, морских протестов;

принимал на хранение документы.

Начиная со 2-й половины XIX столетия государственную регистрацию недвижимости стали осуществлять нотариусы. У каждого окружного суда имелся нотариальный архив, и, как правило, им заведовали старшие нотариусы, состоявший на государственной службе.

В 1866-м году Положением о нотариальной части закреплялось составление актов на недвижимость (закладная крепость, купчая крепость и т.д.). Акты совершались младшими нотариусами и затем представлялись для утверждения нотариусу старшему. Для того, чтобы старший нотариус утвердил сделку, ему в течение одного года должны были быть представлены выписки из актов, в выписку младший нотариус вносил запись о совершении сделки с недвижимостью в нотариальной форме. После оплаты пошлины и в случае отсутствия оснований к отказу нотариус старший утверждал представленную выписку, делал запись в специальной крепостной книге и ставил отметку в реестре дел крепостных. О содержании записи старший нотариус должен был сообщить земской или же городской управе по месту нахождения недвижимого имущества. На основании внесенной в крепостную книгу сделки нотариус старший выдавал обеим сторонам выписку, удостоверяющую права частных лиц на недвижимое имущество.

В годы правления Александра III работа по совершенствованию регистрационной системы велась в направлении устранения недостатков «крепостного» (то есть нотариального) порядка регистрации сделок. Комиссия, трудящаяся над составлением проекта Гражданского уложения, в 1892-м году предложила Вотчинный устав, который предусмотрел введение института вотчинных книг, в которые и вносились записи о правах на недвижимое имущество и сделках с ним в случае отчуждения недвижимости,

залоге, при совершении иных сделок с недвижимостью, требующих по закону совершения специального крепостного акта, при производстве межевания земель в порядке, установленном межевыми законоположениями, и которые выступали единственным источником сведений о статусе и положении каждого объекта недвижимого имущества. Запись вносили на основании заявлений собственников при удостоверении их прав на данное имущество, предоставления сведений об обременениях и ограничениях на него. Авторы проекта предусматривали создание специализированных учреждений («Вотчинных установлений»), в ведении которых сосредоточивалось абсолютно все производство по ведению таких книг, внесение в них записей о правах на недвижимое имущество и сделок с ним, а также совершение иных вотчинных актов.

В последующее время изменениями экономического и политического уклада страны государственная регистрация прав на недвижимое имущество утратила свою необходимость. Земля и другие виды недвижимости были национализированы. Исчез и сам термин «недвижимое имущество», его сменило такое понятие как «основные фонды». В обороте же находилась исключительно собственность личная. Основные проблемы – учета и инвентаризации, которые часто относили к госрегистрации. Но учет госсобственности носил более ведомственный, объектный или, можно сказать, территориальный характер, что полностью исключало потребность в единой системе на уровне государства учета и инвентаризации недвижимости.

Совершались нотариальные действия, по желанию сторон, в помещении нотариуса или нотариус для совершения действий выезжал домой за исключением актов о переходе или ограничении права на недвижимое имущество, которые всегда должны были удостоверены у нотариуса.

В контексте нашего исследования отметим, что договоры с недвижимостью утверждались старшими нотариусами того округа, где находилась недвижимость.

Итак, вводится новое начало обретения собственности - по месту нахождения имущества. В конце XIX - начале XX века в Российской империи, практически все сделки в отношении недвижимого имущества заверяли нотариально. Во время совершения актов нотариус обязан был установить лицо, которое совершает акт, проверить его правоспособность, а также отсутствие в акте чего-то противоправного или аморального. Нотариус не имел права совершать акты для своих близких родственников.

Согласно принятым Сенатом разъяснениями к Положению нотариус обязан судить о законности акта не только по внешним признакам, но и по внутреннему смыслу сделки, устанавливая ее правомерность. Для этого он выяснял, участвующие в договоре лица, действительно ли они по доброй воле желают его совершить и понимают ли они смысл его и значение. После прочтения сторонам проекта акта и уплаты ими сборов, проект вносился в актовую книгу, где подписывался сторонами, свидетелями и нотариусом.

Стороны получали на руки выписку, что имела равную силу с внесенным в книгу подлинником¹. Согласно ст. 73 Положения, лица неизвестные нотариусу, лица, которые принимают участие в осуществлении нотариального акта или заверении, должны быть заверены двумя известными ему лицами, которые заслуживают доверия, не отстраняя от этого и родственников или служащих неизвестного нотариусу лица. В случае, если невозможно установить личность любого из участников указанным способом, нотариус отмечает об этом в акте или засвидетельствовании, с указанием на другие доказательства или свидетельства.

Перечень обстоятельств для ведения книг и журналов нотариусом установлен в статье 26 Положения.

Нотариус должен был вести:

реестр для регистрации всех совершенных им актов, а также предъявленных обязательств и договоров;

¹ Победоносцев К.П. Курс гражданского права: Вотчинные права. Ч. 1. // Науч. ред.: Ем В.С. М. Статут. 2016. С. 341.

две актовые книги регистрации актов: на недвижимость и на все остальное;

книгу для регистрации взимаемых сборов;

общий алфавит всех совершенных нотариальных актов и засвидетельствований;

сведения всех документов, которые находятся на его сохранении;

алфавитный указатель лиц, которые объявлены банкротами или над которыми установлены опека или попечительство.

Нотариальные реестры должны были содержать пять граф:

номер дела;

число, месяц и год совершения действия;

имя, отчество, фамилию и место жительства лиц, обратившихся по совершению нотариальных действий;

содержание нотариального акта и сумма взысканного сбора;

подпись лица, с указанием имени, отчества, фамилии и звания или состояния получателя.

То есть графы реестров почти аналогичные графам реестра для регистрации нотариальных действий. То есть теория нотариальных действий и шире – нотариального процесса, начала обосновываться еще в XIX-м – начале XX столетия.

Научные труды тех времен содержали преимущественно описательную характеристику субъектов нотариальной деятельности и их компетенции и освещали лишь отдельные нотариальные производства¹. Обстоятельных дискуссий по сути нотариальной деятельности в научной литературе не было. Хотя в тогдашних трудах можно встретить термины: «нотариальное процессуальное право», «нотариальные процессуальные нормы»,

¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право. Чтения, изданные по запискам слушателей // Под ред.: Вицын А. 4-е изд. С.-Пб. Тип. Н. Тиблена и комп. 1868. С. 215.

«нотариальные процессуальные правоотношения», «нотариальный процесс»¹, но глубокого развития эти понятия так и не получили, поскольку и сегодня продолжается дискуссия о названии отрасли права, регулирующего нотариальную деятельность, и его месте в системе права России.

Общепринятым и закрепленным законодательно считался термин «нотариат», который употребляли в трех значениях:

1) система государственных органов (нотариальных контор) и должностных лиц (нотариусов), на которых законом возложено исполнение определенных правовых (нотариальных) действий;

2) отрасль права, нормы которой регулируют общественные отношения, связанные с деятельностью нотариальных органов;

3) специальный учебный курс, предметом которого является исследование деятельности нотариальных органов².

На сегодня в Российской Федерации, которые исследуют проблемы нотариальной деятельности, используют три термина: «нотариат», «нотариальное право» и «нотариальное процессуальное право». Нотариат определяют как систему субъектов, выполняющих нотариальную деятельность, или как институт государства³, а нотариальное процессуальное право или нотариальное право - как отрасль права, регулирующего нотариальную деятельность⁴.

Единодушного взгляда на место нотариального права в системе права и тогда и сейчас не было выработано. Считалось, что нотариально-процессуальные нормы являются составной частью новой системы

¹Ляпидевский Н. История нотариата. Т. 1. М.: Унив. тип. (Катков и Ко). 1875. С. 293; Вольман, И.С. Реформа русского нотариата // Право. Еженедельная юридическая газета. №№ 1- 52. С.-Пб. 1905. С. 4197-4205.

²Гущин В.В., Дмитриев, Ю.А. Наследственное право и процесс. Учебник. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Изд-во «Эксмо», 2014. С. 200-201.

³Бегичев А.В. Роль нотариата в доказательственной сфере гражданского и арбитражного процесса // Сравнительное право и проблемы частнопубличного регулирования в России и зарубежных странах: сборник статей Всероссийской конференции. 24 января 2014 г. М.: РУДН, 2014. С. 37.

⁴Калиниченко Т.Г. Нотариальное право и процесс в Российской Федерации: теоретические вопросы развития: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2015. С. 8.

цивилистических процессуальных отраслей, к которой относятся: гражданское процессуальное право, хозяйственное процессуальное право, нотариальное процессуальное право и исполнительный процесс¹.

Как отмечалось, нотариальное процессуальное право является самостоятельным относительно гражданского процессуального права и относится к предмету регулирования административного процессуального права².

А вот некоторые современные авторы квалифицирует нотариальный процесс или процедуру как составляющую гражданского процесса³. Так, они определяют нотариат как самостоятельную отрасль права без определения ее места в классификации отраслей права, подчеркивая в то же время тесную связь нотариата с административным, гражданским, гражданским процессуальным правом, то есть и с материальными, и процессуальными отраслями права⁴.

Авторы дореволюционного периода указывали на то, что нормы, регулирующие организацию и деятельность нотариата, являются самостоятельной отраслью законодательства, не выделяя ее место в классификации и указывая на ее тесную связь с такими отраслями законодательства, как гражданское, гражданское процессуальное, семейное, земельное, трудовое. Обращалось внимание на правовую природу нотариальной деятельности как процессуальной деятельности с четко

¹ Плохотенко А.К. Курс нотариата с образцами, формами и законоположениями. I. Теория нотариата. II. Нотариальное делопроизводство. III. Нотариальная практика. М.: Изд. кн. магазина И.К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1910. С. 4.

² Вольман И.С. Проекты нотариальных актов и их юридическое значение // Право. Еженедельная юридическая газета. 1913. № 31. С.-Пб. С. 1806-1814.

³ Илюшина М.Н. Проект Гражданского кодекса РФ о юридических лицах: вопросы правоприменения и преодоления противоречий в деятельности нотариусов // Нотариальный вестник. 2013. № 10. С. 9.

⁴ Чуприна Я.С. Институт нотариата в свете изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации // Защита частных прав: проблемы теории и практики: материалы 2-й ежегодной международной научно-практической конференции (г. Иркутск, 20-21 июня 2013 г.). Иркутск: БГУЭП, 2013. С. 271.

регламентированной процедурой, несоблюдение которой ведет к недействительности нотариального акта¹.

Новое развитие вопросы участия нотариуса в гражданских отношениях приобретает уже в Своде законов Российской империи². В нем уже определяются вопросы об осуществлении нотариальных актов (Книга II, Раздел III, Глава 4), о порядке составления и хранения нотариальных духовных завещаний (Книга III, Глава I, Глава V) и т. д. В отдельных статьях этого акта определяется обязанность заверения подписи нотариальным порядком (п. 2 ст. 150), согласование своего согласия у нотариуса и утверждение у Старшего нотариуса (ст. 446) и тому подобное. Кроме этого на то время существовало уже специальное Положение о Нотариальной Части (изд. 1914 года), Правила о порядке засвидетельствования явки актов у Биржевых Нотариусов и тому подобное³. Еще более широко этот вопрос освещался в Гражданском уложении (хотя оно и не вступило в юридическую силу), где за нотариальной форме уже признавалась четкая правовая природа отдельного порядка заключения сделок. Однако истинного своего развития институт нотариата достиг в советский период, став государственным органом.

В научных кругах Российской Федерации существует точка зрения, что нотариальное право - это самостоятельная, относительно обособленная в рамках отрасли конституционного права комплексная отрасль права процессуального характера, которая имеет собственную систему и предмет правового регулирования⁴. Стоит подчеркнуть, что есть новые научные

¹Фемелиди А.М. Русский нотариат. История нотариата и действующее нотариальное положение 14 апр. 1866 г.: Пособие к изучению русского нотариального права. С.-Пб.: Я. А. Канторович, 1902. С. 75.

² Законы гражданские (Свод Зак. т. X, ч. 1, изд. 1900 г., по Прод. 1906, 1908, 1909 и 1910 гг.). С разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов, извлеченными из научных трудов по гражданскому праву и судопроизводству (по 1 Сентября 1912 г.) / Сост.: Тютрюмов И.М.. 4-е изд., испр. и доп. С.-Пб.: Изд. юрид. кн. магазина И.И. Зубкова под фирмою «Законоведение», 1913. - 1930 с.

³Невзоров А.С. Русские биржи: Сводная инструкция о порядке определения и увольнения и о правах и обязанностях биржевых маклеров, гоф-маклеров, нотариусов, корабельных маклеров, аукционистов, диспашеров и экспертов. Вып. 3. Тип. К. Маттисена, 1899. С. 137, 390.

⁴ Нотариальное право России. Учебник. / Под ред: Ярков В.В. М.: Статут, 2017. С. 42-43.

разработки теоретических основ нотариальной деятельности в России. По мнению некоторых исследователей, благодаря наличию самостоятельного предмета и специфического метода правового регулирования нотариальный процесс можно рассматривать как самостоятельный бесспорный процесс, напрямую связанный с такими отраслями права, как гражданское, семейное, финансовое, земельное, жилищное, международное, а также с гражданским процессом. Предметом правового регулирования нотариального процессуального права называют общественные отношения в сфере разрешения бесспорных дел, относящихся к компетенции лиц, которые совершают нотариальные производства. Нужно сказать, что такой подход основан и на рассматриваемом нами историческом пути развития нотариата.

Метод правового регулирования охарактеризован как диспозитивно-санкционированный, поскольку для возбуждения нотариального производства решающее значение имеет личная инициатива заявителя, но в некоторых случаях на лицо возлагается обязанность обратиться за совершением нотариального действия.

Считается также, что система норм права, регулирующих гражданское судопроизводство, и система норм права, регулирующих порядок производства в других юрисдикционных органах, отличаются предметом правового регулирования и не сочетаются в одной отрасли. Эти системы норм права составляют самостоятельные процессуальные отрасли права: гражданско-процессуальную, нотариально-процессуальную, общественно-процессуальную¹. Из вышеуказанного можно констатировать незавершенность научной дискуссии относительно названия отрасли права, регулирующего нотариальную деятельность, ее сущности и места в системе права России.

Вывод. Мы считаем, рассматривая историю развития нотариата в стране, что институт нотариата предоставил имущественным отношениям стабилизирующий и бесконфликтный характера, позволил государству

¹ Алехин А.П., Кармолицкий А.А., Козлов Ю.М. Административное право Российской Федерации. Учебник. М.: Зерцало-М, 2014. С. 502.

контролировать выполнение гражданами обязанностей по уплате налогов, а также предусматривал функции нотариуса как постоянного и гарантированного источника пополнения казны. В целом Положение 1866 г. было прогрессивным актом, поскольку ввело единый универсальный институт нотариата как форму публичной деятельности независимых нотариусов, уполномоченных государством на совершение нотариальных действий.

§2. Организация нотариата в советский и современный период

После революции начался новый этап истории нотариата. 23 марта 1918 года Совет народных комиссаров принял постановление, которым отменил «ныне действующее Положение о нотариальной части»¹.

В период Гражданской войны появлялись тенденции ликвидации нотариата, обязательственные отношения сводились к алиментному праву, семейно-имущественным делам, договорам бытового подряда, купли. В январе 1922 года были опубликованы «Тезисы о нотариате»², где подчеркивалось, что в советском государстве нотариат является государственным учреждением, а все элементы гражданско-правовых отношений между нотариусами и клиентами, свойственные капиталистическим странам по вознаграждению за услуги не должны иметь места».

¹ Постановление Совета народных комиссаров от 23 марта 1918 г. о муниципализации нотариата. [Электронные текстовые данные] // Архивный фонд Ярославской области. URL: <http://www.yar-archives.ru/archive/1/unit/10000722603>

² Юдельсон К.С. Советский нотариат. М.: Государственное издательство юридической литературы, 1959. С. 43.

В 1922 году принято «Положение о государственном нотариате»¹, которое стало основой советского нотариата. 30 декабря 1922 года первый съезд советов заключил Договор о создании Союза Советских Социалистических Республик. К компетенции СССР как единого союзного государства вошло и развитие советского законодательства, а также организационное построение нового всесоюзного нотариата. Это было сделано с внедрением нового Положения о нотариате - 24 августа 1924 года². Становление и развитие союзного законодательства и необходимость обеспечения единства ведущих принципов деятельности нотариата во всех союзных республиках обусловили создание общесоюзных актов по нотариату. Эти вопросы получили отражение в Основах судеустройства СССР³.

Согласно положению «О государственном нотариате РСФСР» 1930 года⁴ право совершения нотариальных действий принадлежало государственным нотариальным конторам. Плата за нотариальные действия переводилась в государственные доходы, а государство платило заработную плату нотариусам и несла расходы по содержанию контор. Государственным нотариусам было запрещено занимать другие государственные должности, но нотариус имел право находиться на так называемых выборных должностях и заниматься преподавательской деятельностью.

Что касается условий получения должности нотариуса, то положение 1930 года ставило условие окончания профессиональных юридических вузов

¹ Положение о государственном нотариате: Декрет СНК РСФСР от 04.10.1922 // «СУ РСФСР». 1922. № 63. ст. 807.

² О введении в действие Положения о государственном нотариате РСФСР издания 1923 года: Декрет СНК РСФСР от 24 августа 1923 года // «СУ РСФСР». 1923. № 75. ст. 726; Декрет СНК РСФСР от 18 октября 1924 года Об изменениях положения о государственном нотариате: [Электронные текстовые данные] // Библиотека актов СССР. URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_2219.htm

³ Основы судеустройства ССР и Союзных Республик. Утверждены Постановлением ЦИК СССР от 29 октября 1924 года: [Электронные текстовые данные] // Библиотека актов СССР. URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_2224.htm

⁴ Постановление ВЦИК, СНК РСФСР от 20.07.1930 «О введении в действие Положения о Государственном нотариате РСФСР» // «СУ РСФСР», 1930, № 38, ст. 476.

и университетов, а также необходимым условием был годовой стаж работы помощником в нотариальной конторе.

Нотариальные конторы подчинялись непосредственно Народному комиссариату судей, который выполнял надзор за работой контор. В итоге можно сказать, что вследствие ограниченного гражданского оборота (недвижимость или земля не была в обороте, не было частного предпринимательства, отчуждение имущества осуществлялось без нотариусов) нотариус в этот период не имел в обществе такого значения, которое он имеет сейчас или имел в предыдущие периоды. В период 20-50 годов XX столетия вообще не было четкого определения понятия нотариата, имели место только его задачи.

Этот факт не способствовал четкому значению роли института нотариата в государстве и обществе. Возможно, поэтому нотариат был механически отнесен к органам, которые «способствуют суду», а руководство им - к судебному управлению. Кстати, такое определение понятия нотариата справедливо отрицал советский ученый И.Д. Перлов¹, который считал, что нотариат естественно не может быть отнесен к органам, которые содействуют суду в осуществлении правосудия, потому что он не входит в судебную систему, а нотариусы осуществляют свою задачу в органах юстиции. Ученый отмечал, что связь между судами и нотариальными органами существует лишь в возможности обжалования некоторых нотариальных действий судами в установленном законом порядке. К сожалению, особое мнение ученого не приняли во внимание. Можно также разглядеть, что история советского нотариата требует более глубокого и детального анализа.

Начиная с 1929 года, происходит ряд изменений в деятельности нотариата. Вместе с устранением из хозяйственной жизни частнокапиталистических элементов изменяется и объем нотариальных действий. Значительному сокращению объема работы нотариальных контор

¹ Перлов И. Некоторые вопросы организации и развития правовой науки и юридического образования. / И. Перлов // Советская юстиция. 1958. № 4. С. 14.

способствовали изменения в ГК, согласно которым социалистический сектор освобождался от обязательного заверения договоров, заключаемых между его предприятиями¹.

В результате кредитной реформы 1930 г. сами по себе отпали такие функции, как протест векселя и совершения исполнительных надписей на опротестованных векселях. Резкое сокращение объема работы нотариальных контор привело, соответственно, к уменьшению взимаемого ими размера государственной пошлины и к увеличению так называемых «нерентабельных» контор. В юридической литературе началась острая полемика по поводу того, быть или не быть нотариату. Но процесс сокращения нотариальных контор продолжался. Все действующие на то время нотариальные конторы были ликвидированы, взамен в составе областных судов организовывали нотариальные отделы.

Выполнение всех нотариальных действий, за исключением регистрации арестов, возлагалось на народных судей. Выполняя нотариальные действия, народные судьи руководствовались правилами нотариального положения, инструкциями и распоряжениями, изданными с целью его детализации. На нотариальные отделы областных судов были возложены функции надзора за выполнением нотариальных действий народными судьями и инструктирование их в этой деятельности, а также выполнение в пределах областного центра всех нотариальных функций, предусмотренных нотариальным положением. Такой порядок выполнения нотариальных действий просуществовал до 1938 г. и, естественно, себя не оправдал.

Занятые своей непосредственной функцией - осуществлением правосудия, - народные суды не могли уделить должного внимания нотариальной работе, которая к тому же требовала специальных знаний, технических навыков, практического опыта. Как следствие, ухудшилось качество и уменьшилось количество выполняемых нотариальных действий,

¹ Авдюков М.Г., Клейнман А.Ф., Ковалева, Е.Н., Смышляев Л.П., и др. Нотариат в СССР. Учебное пособие / Отв. ред.: Клейнман А.Ф. М.: Изд-во Моск. ун-та, 1960. С. 14.

население не обеспечивалось должным и квалифицированным нотариальным обслуживанием, оказывалось несоблюдение установленной законом нотариальной формы сделок. Поэтому 20 октября 1937 г. ЦИК и СНК СССР принимают постановление о создании новой расширенной сети нотариальных контор¹.

В областных центрах и городах создаются в соответствии областные и городские нотариальные конторы, а с их организацией прекращают свою деятельность нотариальные отделы областных судов. В тех городах и районных центрах, в которых по объему работы существование нотариальных контор было нецелесообразным, создавались нотариальные столы. Областные нотариальные конторы возглавляли старшие нотариусы, которые назначались на должность президиумом соответствующего облисполкома по представлению председателя областного суда, согласованному с Наркомюстом; нотариусы городских нотариальных контор и нотариальных столов - президиумом соответствующего городского или районного Совета по представлению старшего нотариуса согласованному с председателем областного суда.

Общее руководство, надзор и инструктирование всех учреждений и лиц, выполнявших нотариальные действия, осуществлял Наркомюст через отдел нотариата. Председателям областных судов принадлежало персональное право надзора за деятельностью нотариальных контор и нотариальных столов соответствующей области, они имели право давать поднадзорным учреждениям указания по устранению недостатков в работе с одновременным доведением до ведома НКЮ. Также отмечалось, что спорные вопросы, которые возникали между нотариусами и главами областных судов, решались Наркомюстом.

С целью приведения организации государственного нотариата согласно Закону о судеустройстве Постановлением СНК СССР от 27 декабря 1940. «Об

¹ Авдеенко Н.И., Кабакова М.А. Нотариат в СССР. Учебное пособие / Н.И. Авдеенко и др. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та. 1984. С. 10.

улучшении организации государственного нотариата РСФСР» были организованы: в городах - городские государственные нотариальные конторы, в селах и поселках городского типа, что были райцентрами, районные государственные нотариальные конторы. Областные нотариальные конторы реорганизовывали в городские, а нотариальные столы - в районные нотариальные конторы.

Нотариусы назначались, перемещались и освобождались от должности начальниками управлений НКЮ. Областным управлением юстиции были переданы все функции руководства, надзора, инструктирование, материального обеспечения, финансирования, подбора кадров, составления итоговых отчетов о работе нотариальных органов области, до этого осуществлялись старшими нотариусами непосредственно и председателями областных судов в целом.

Период Великой Отечественной войны характеризовался тем, что в это время был введен ряд упрощенных правил при проведении нотариальных действий в отношении военнослужащих. Постановлением от 9 августа 1944 г. СНК утвердил новое Положение о Государственном нотариате РСФСР, а 1 августа 1946 г. Приказом Министра юстиции СССР были утверждены «Правила совершения нотариальных действий»¹. Эти нормативно-правовые акты отражают лишь изменения в законодательстве и нотариальной практике, которые произошли после 1928 г. Каких-то значительных изменений по организации нотариата, его компетенции и технике нотариального оформления документов они не внесли.

С 1956 г. в связи с ликвидацией управлений юстиции общее руководство нотариальными конторами снова было возложено на областные суды, в штат которых были введены должности нотариальных ревизоров. Изменения в системе управления органами государственного нотариата, а также

¹ Нотариат в годы Великой Отечественной Войны: [Электронные текстовые данные] // Нотариальная Палата Воронежской области. URL: <http://notariatvrn.ru/novosti/notariat-v-gody-velikoj-otechestvennoj-vojny>.

устарелость норм нотариального права, принятых в период войны, обусловили необходимость пересмотра действующего Положения о государственном нотариате. Как следствие - принято новое Положение о государственном нотариате РСФСР от 26 декабря 1956 г.¹.

В 60-х годах проведена новая кодификация гражданского и гражданско-процессуального законодательства, а в последующие годы обновлено брачно-семейное, колхозное, земельное, трудовое и другое законодательство. Следовательно, отдельные положения предыдущих законодательных актов по нотариату потеряли силу, оказались пробелы, возникла потребность в законодательном урегулировании некоторых вопросов, выдвинутых нотариальной практикой и разработанных правовой наукой. Постановлением Совета Министров СССР от 31 августа 1965 г. утверждено «Положение о государственном нотариате РСФСР»². Согласно Положения 1956 г. признавалось утратившим силу.

Не лишённое ряда недостатков (не четко выраженные задачи нотариата, неопределенность содержания его деятельности), Положение 1964 г. все же было промежуточным шагом в процессе совершенствования нотариального законодательства. Практика сочетания областными судами функций судебного надзора и судебного управления себя не оправдала. Более того, загружены сложной и разнообразной работой относительно судебного управления, областные суды не могли уделять должного внимания руководству деятельностью нотариальных контор, своевременному и правильному перечислению нотариальной практики. Не оправдало себя также и наделение верховных и областных судов областей и республик не свойственными им функциями судебного управления, а руководство нотариальными органами - и подавно.

¹ Нотариат в советское время и после: [Электронные текстовые данные] // Нотариус Москвы. URL: http://notarius-perevod.ru/notariat_v_sovetskoe_vremya/

² Указ Президиума ВС РСФСР от 30 сентября 1965 года от 30.09.1965 г. Об утверждении положения о государственном нотариате РСФСР // «Ведомости ВС РСФСР», 1965, № 40, ст. 991.

Как следствие, в октябре 1970 г. были восстановлены Министерство юстиции СССР и отделы юстиции исполкомов областных Советов, а функции руководства деятельностью нотариальных контор с этого времени были переданы Министерством юстиции республик, областных подразделений, в аппарате которых создавался отдел нотариата; в пределах областей руководство осуществляли отделы юстиции, в штате которых находились консультанты по вопросам нотариата.

Такой анализ, конечно, не является предметом исследуемой проблемы, но, рассматривая этапы эволюции и становления современного нотариата, будет не лишним коснуться Закона СССР от 02.08.1974 «О государственном нотариате»¹. Закон «О государственном нотариате» 1974 года, как и предшествовавшие ему нормативно-правовые акты, не давали четкого и углубленного определения понятия «нотариат». Из текста Закона понятно, что это была система, которой регулировались только государственные нотариальные конторы, где работали государственные нотариусы и должностные лица.

Государственные нотариусы разграничивались на категории: старшие государственные нотариусы, заместители старших нотариусов и государственные нотариусы. Они назначались и увольнялись с должности соответствующими органами юстиции (в зависимости от категории нотариуса).

В отдельных случаях было разрешено назначение на должность нотариуса лица, не имевшего соответствующего высшего юридического образования. Таким образом, по сравнению с Положением «О нотариате» 1930 года были снижены требования относительно полного юридического образования. Обязательным фактором для работы нотариусом стали стажировки в государственных нотариальных конторах. Общее руководство нотариатом осуществляли Совет Министров СССР и Совет Министров

¹ Закон РСФСР от 02.08.1974 «О государственном нотариате» // «Ведомости ВС РСФСР», 1974, № 32, ст. 852.

республик, исполком местных советов народных депутатов, а также другие уполномоченные на это государственные органы в соответствии с советским законодательством.

Следует отметить, что основной функцией тогдашнего нотариата была охрана социалистической собственности, прав и законных интересов граждан, государственных учреждений, укрепление законности и предупреждение правонарушений.

Итак, важное место в деятельности советского нотариата занимала защита имущественных интересов государства, а затем - граждан.

И это не удивительно в условиях тоталитарного режима. Значительно расширился круг нотариальных действий, которые могли выполнять нотариусы, в частности это касалось нотариальных действия, удостоверяющие бесспорные права; нотариальные действия, направленные на удостоверение фактов; придание документам исполнительной силы; нотариальные действия, направленные на сохранение имущества, документов и доказательств.

В 1973 г. был разработан и принят новый всесоюзный акт - Закон СССР «О государственном нотариате». Несмотря на то, что Закон не был назван Основами, по сути, он выполнял функции им присущие, ведь должен был стать основанием и правовой базой для дальнейшего обновления и усовершенствования всего нотариального законодательства как общесоюзного, так и республиканского. Закон содержал три группы норм: императивные, которые без изменений вносились в республиканские законы; такие, что возлагали на союзные республики обязанность при издании республиканского акта урегулировать отдельные вопросы; те, что предоставляли право союзным республикам на их усмотрение, регулировать те или иные вопросы, не решенные Законом СССР. Последние две группы норм были ориентированы на необходимость учета местных условий.

Например, республики имели право расширить перечень установленных нотариальных действий с учетом своих особенностей (ст. 11 Закона). В законе СССР 1973 г. нашли свое закрепление и дальнейшее развитие такие

нововведения относительно организации и деятельности нотариальных органов:

впервые на общесоюзном уровне были определены задачи государственного нотариата, имевшие важное значение для надлежащего осуществления нотариальной функции, совершенствования практики и развития юридической теории;

закреплены принципы законности, соблюдения тайны выполняемых нотариальных действий, национального языка нотариального делопроизводства;

расширена сфера судебного контроля за нотариальной деятельностью;

впервые урегулированы главные вопросы применения советского нотариального законодательства к иностранцам, а также применение иностранного права, международных договоров и соглашений относительно нотариальной деятельности;

иностранным предприятиям и организациям, а также иностранным гражданам и лицам без гражданства, независимо от того, проживали они в СССР или нет, была предоставлена возможность обращения в государственные нотариальные конторы.

Развитие нотариата с 1993-го года происходило не без проблем.

Организация российского нотариата в постсоветский период определялась правовыми актами, к которым относится Конституция¹, – основной источник законодательства (ст. 48, 72, 45, 132). В начале 90-х гг. в стране насчитывалось 4,5 тысячи государственных нотариусов. В 1992-м году их число увеличилось еще на 6001-го. Однако проблема обслуживания населения без очередей не решилась до реформы нотариата, которую

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

осуществили после введения в 1993-м году Верховным Советом РФ Основ законодательства о нотариате¹ (далее – Основы).

Основы приняты 11 февраля 1993 г. и действуют в настоящее время. Нормы Основ подразделены на два раздела: «Организационные основы деятельности нотариата» (ст. 1-34) и «Нотариальные действия и правила их совершения» (ст. 35-109).

Главное изменение – появление негосударственного, частного (или свободного) нотариата: вместе с нотариусами, работающими в государственных конторах, нотариальные действия могут совершать и нотариусы с частной практикой. Возрос интерес к профессии. Часть бывших государственных нотариусов перешли на частную практику. Нотариусам государственных нотариальных контор не имевшим высшего юридического образования, лицензии на право ведения нотариальной деятельности не выдавались. Приказ Министерства юстиции от 14 марта 1994 г. «О продлении сроков трудовых договоров с нотариусами»² закрепил, что лица, не имевшие высшего юридического образования, работают до конца 2000 г., пока не закончились сроки трудовых договоров.

Нотариат реформировался постепенно.

После того, как признали утратившей юридическую силу Инструкции от 6.01.1987 г., Министерством юстиции были утверждены 15.03.2000 г. Методические рекомендации по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами³. Далее была принята «Инструкция о порядке

¹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // «Ведомости СНД и ВС РФ», 11.03.1993, № 10, ст. 357.

² Приказ Минюста РФ от 14.03.1994 № 19-01-46 «О продлении сроков трудовых договоров с нотариусами» (утратил силу) Документ опубликован не был. [Электронные текстовые данные] // СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

³ Приказ Минюста РФ от 15.03.2000 № 91 «Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации» (утратил силу) Документ опубликован не был. [Электронные текстовые данные] // СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

совершения нотариальных действий должностными лицами органов исполнительной власти» от 19.03.1996 г.

В соответствии с административно-территориальным делением Российской Федерации вся ее территория разделена на нотариальные округа.

Выводы. Подводя итог, становится понятным, что после 1917 года свободный нотариат коренным образом изменил свой правовой статус. Ликвидация частной собственности на землю, средства производства, на жилье обрели некогда влиятельный институт на прозябание. Происходили продуманные изменения в системе нотариального законодательства, которые имели волюнтаристский характер.

На его долю приходилось часто формальное засвидетельствование сравнительно небольшого количества сделок и оформления документов о наследстве. Престижность должности нотариуса была далеко не такой, как в странах Западной Европы. Это был низкооплачиваемый государственный служащий, который занимал в бюрократической иерархии низшую ступень. Он был совершенно не заинтересован в результатах своего труда, поскольку средства, получаемые им за выполнение нотариальных действий, изымались государством. Финансирование нотариата происходило по остаточному принципу. Распространенными были случаи, когда нотариусами становились неквалифицированные специалисты, часто даже без юридического образования.

Исторический опыт России по укреплению прав на недвижимость оставался невостребованным до конца XX столетия, пока вновь не возникла необходимость в государственной регистрации прав на недвижимость, обусловленная возрождением института частного права и проведением экономических реформ в стране. Развитие рынка недвижимости способствовало созданию единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, формирующей единое правовое поле для рынка недвижимости на всей территории Российской Федерации.

Закон РФ от 24 декабря 1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» устанавливал, что частная собственность на недвижимое имущество или его часть в жилищной сфере подлежала регистрации в местных администрациях. Статья 7-я Закона РСФСР от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» устанавливала, что право собственности на тогда приватизированное жилье возникало с момента регистрации приватизационного договора в исполнительном органе местного СНД.

Регистрация прав на земли и договоров с участками в соответствии с Земельным кодексом РСФСР 1991-го года относилась также к компетенции местных советов народных депутатов.

Указом от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» Президент РФ установил, что каждому собственнику земельных участков должно выдаваться свидетельство о праве собственности на земельные участки, подлежащее регистрации в поземельных книгах.

Существующий на сегодняшний день свободный российский нотариат содержит все черты и признаки, свойственные классическим формам нотариата латинского типа. Под понятием «нотариата» стали понимать структуру нотариальных органов, на которую возлагается правоохранительная и правозащитная государственная функция, а значит и деятельность должна осуществляться в соответствии с содержанием нотариального процесса и предусмотренной действующим законодательством процедуры. Содержанием же деятельности нотариальных органов является правоохранительная и правозащитная деятельность, которая государством возложена на специальную структуру органов и отдельных должностных лиц. Деятельность нотариуса всегда затрагивает урегулированные законами права и обязанности лица, связанные с совершением конкретного юридического действия. Деятельность нотариусов регламентируется законодательством о нотариате. Деятельность направлена на осуществление норм гражданского

права. Насущной потребностью сегодняшнего дня является переосмысление и реформирование системы нотариата, в том числе и в части охраны гражданских прав и интересов, о чем и пойдет речь ниже.

Глава II. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как средство защиты имущественных прав граждан

§1. Нотариальная форма сделок с недвижимостью и ее преимущества

Форма сделки является одним из условий ее действительности. Как юридические, так и физические лица, заключая сделку, должны четко выражать свою внутреннюю свободу и согласовывать внешнее волеизъявление воли с внутренним проявлением. Для того чтобы воля как явление субъективное приобрела юридическое значение, ему необходимо придать определенное объективное выражение, то есть форму. Форма - это способ, с помощью которого фиксируется волеизъявление сторон, направленное на заключение сделки.

Сделка (договор), как известно, является волевым актом, он совершается благодаря тому, что воля лица приобретает свое внешнее проявление с помощью слов, письма, текста договора или соответствующего поведения. Этот внешний облик свободы должен касаться не только самого факта совершения сделки, но и его содержания и реального наступления тех правовых последствий, которыми они обусловлены¹. Через такое тесное сплетение разнородных факторов не всегда удается четко различать вопрос

¹ Демин А.А., Чеговадзе Л.А. Договор и договорное регулирование: монография. Нижний Новгород: НОЦ «ЦЕЗИУС», 2014. С. 52.

заключения договоров и их действительности. Это прослеживается на уровне доктрины, законотворчества и правоприменения.

Письменное соглашение сложнее, но, по сравнению с устным, имеет ряд преимуществ:

- 1) приучает участников гражданского оборота к порядку путем четкого выявления своей воли;
- 2) дает возможность свободно пользоваться текстом документа, а во время переговоров - вносить коррективы в юридическое содержание сделки;
- 3) способствует выяснению подлинного содержания сделки;
- 4) точнее закрепляет действие соглашения во времени;
- 5) позволяет ознакомиться с условиями сделки непосредственно по тексту и убедиться в ее заключении;
- 6) в отличие от устной, может выступать доказательством в случае появления спора между сторонами;
- 7) позволяет проверить подлинность документа и облегчает контроль за законностью сделки;
- 8) дает возможность иметь несколько идентичных экземпляров соглашения. Данные преимущества включает в себя и нотариальная форма при заключении сделок с недвижимостью¹.

«Нотариальная форма» - это ничто иное, как лист бумаги с текстом сделки, удостоверенный нотариусом или другим должностным лицом, уполномоченным на это законом.

Попутно отметим, что по нашим наблюдениям, в юридической литературе чаще освещается только позитив нотариального удостоверения для лица. Вместе с тем следует принимать во внимание, что любое дополнительное требование к форме договоров объективно приводит к усложнению и замедлению процедуры заключения договора и, как правило, к дополнительным расходам на их оформление. Поэтому важно, чтобы в

¹ Арсланов К.М. Нотариальная форма сделок по действующему германскому праву // Нотариус. 2014. № 5. С. 32.

правовом регулировании сохранилась «золотая середина», когда обязательное нотариальное удостоверение не становится обременительным настолько, чтобы заставлять лиц искать другие пути урегулирования своих отношений, в обход государства.

Нотариальное удостоверение сделок - это, в первую очередь, комплекс действий, которые обязан совершить нотариус, действуя от имени государства и в интересах лиц, которые к нему обратились. Только через призму совершенного изучения института нотариата, его правовой природы с новыми подходами, определение роли и места нотариата в системе органов, которые призваны защищать законные права и интересы субъектов гражданско-правовых отношений, мы можем определить объективную необходимость нотариального удостоверения сделки¹.

Законодатель предоставляет преимущество в выборе поведения самим субъектам гражданских правоотношений. Ярким примером реализации принципа диспозитивности в выборе формы сделки является удостоверение нотариусом договора купли-продажи (мены, дарения и пр.) транспортных средств, который не подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Нужно отметить, что в функциях договора сочетается проявление главных целей назначения договора и его влияние на общественные отношения. Рассмотрим эти функции: 1) регулятивная функция предоставляет право сторонам по своему усмотрению урегулировать свои отношения, определить права и обязанности в пределах, которые не запрещены законом; 2) гарантийная (или стимулирующая) функция, которая побуждает стороны, к исполнению и следованию закрепленным в договоре правам, обязанностям и обеспечительным средствам (неустойка, задаток и тому подобное) к надлежащему исполнению заключенного ими договора и стимулирует их на достижение установленного договором правового результата; 3) охранительная функция заключается в создании договором механизма

¹Остеева Е.Ю. Актуальные проблемы формы и государственной регистрации сделки// Путь в науку. Юриспруденция: материалы конференции. Ярославль: ЯрГУ, 2014. С. 50-51.

правовых гарантий, которые упреждают от нарушений прав сторон ими самими и третьими лицами, а в случае их нарушения дают возможность применить способы защиты нарушенных прав, которые предусмотрены договором или законом. Если же мы проанализируем деятельность нотариуса по совершению им нотариальных действий, в частности при удостоверении сделок (договоров), то из присущих функций нотариата сможем выделить важнейшую функцию нотариата, которая имеет как практическое, так и теоретическое значение – его правоохранительную функцию.

Правоохранительная функция нотариата характеризует нотариат в целом как институт, который осуществляет публично-правовую деятельность по обеспечению законности и правомерности юридических действий граждан и юридических лиц в сфере гражданского оборота. Деятельность нотариуса в сфере защиты прав и законных интересов лиц, которые обращаются за удостоверением различного рода сделок, реализуется через создание такого договора, который бы предусматривал механизм правовых гарантий. Предусмотренный механизм правовых гарантий исключает возможность различного рода нарушений прав лиц, которые заключают такой договор, третьих лиц и не допускает нарушений с их стороны. Такой подход к пониманию правовой сущности и роли нотариуса при удостоверении им сделок дает возможность отнести нотариат к органам, которые осуществляют охрану прав и законных интересов участников гражданских, семейных, земельных и других правоотношений и обеспечивают возможность реализации специальных средств их защиты¹.

Еще одним важным аспектом и преимуществом нотариального удостоверения сделки в будущем может явиться относительно новый вид

¹ Каминская О.Г. Нотариат в системе правоохранительных органов // Актуальные проблемы права и управления глазами молодежи: Материалы международной научной студенческой конференции (Тула, 28-29 марта 2014 года). Тула: Папирус, 2014. С. 81-82; Егорова М.Е. Взаимодействие суда и нотариата как правоохранительного органа по вопросам обеспечения деятельности суда // Арбитражный и гражданский процесс. 2015. № 10. С. 3-6.

договора, предложенный в законопроекте № 295719-6¹. Речь идет об отчуждении недвижимого имущества по наследственному договору.

Мы коснемся правоприменения и на основе рассмотрения стадий удостоверения сделок с недвижимым имуществом покажем, насколько важная нотариальная форма сделок для защиты прав и интересов сторон в правоотношениях.

Содержание договорного правоотношения составляют права и обязанности сторон договора, возникающие вследствие достижения договоренности по всем существенным условиям соответствующего вида договора. В свою очередь, содержание договора как официально оформленного документа составляют зафиксированные на материальном носителе пункты договоренности, благодаря которым раскрываются субъективные права и обязанности сторон договора. Стоит обратить внимание также на то, что в современной доктрине гражданского права договор рассматривается как динамическая юридическая категория².

Итак, общепризнанным в науке гражданского права является то, что понятие договора должно раскрываться через совокупность вышерассмотренных понятий: сделки, правоотношения и документа. Процедура нотариального удостоверения гражданско-правового договора предполагает наличие четкой последовательности действий или прохождения определенных стадий этого процесса, каждая из которых имеет свои особенности.

В частности, речь идет о таких стадиях нотариального процесса: 1) открытие нотариального производства; 2) подготовка к совершению нотариального производства; 3) непосредственное совершение нотариальных действий, которое заканчивается удостоверением нотариального акта и его

¹ Законопроект № 295719-6 «О внесении изменений в раздел V части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации (о заключении наследственного договора)» // <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=295719-6&02>

² Актуальные проблемы предпринимательского права. Вып. 4. Под ред.: Молотников А.Е. М.: Стартап, 2015. С. 8.

изданием. Далее мы обоснуем наличие четвертой стадии. Пока рассмотрим эти стадии более подробно. Открытие нотариального производства является первой стадией нотариального удостоверения гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение недвижимого имущества. С практической точки зрения, эта стадия нотариального процесса выражается в обращении к нотариусу будущих сторон договора с целью нотариального удостоверения будущего гражданско-правового договора преимущественно в тех случаях, когда этого прямо требует действующее законодательство РФ.

Ключевой фигурой процесса нотариального удостоверения гражданско-правовых договоров, кроме сторон договора, безусловно, является нотариус. Нотариус на этой стадии нотариального процесса имеет

- 1) право удостовериться в действительном намерении сторон заключить гражданско-правовой договор, направленный на отчуждение недвижимого имущества;
- 2) право определить, нет ли законных оснований в отказе в нотариальном удостоверении соответствующего договора;
- 3) право определить срок фактического нотариального удостоверения этого договора.

Обязательной стадией нотариального процесса является подготовка к совершению нотариального производства.

Характеризуя договор купли-продажи, отмечаем наличие у него свойства оплатности - при получении земельного участка в собственность, покупатель уплачивает продавцу цену, которая оговорена договором. Цена является одним из существенных условий договора, необходимых и достаточных для заключения договора. Поэтому оплатность играет одну из основных ролей, а при отсутствии этого условия договор признается недействительным¹.

¹ Илюшина М.Н. Предварительный договор в новеллах ГК РФ: новое содержание и новые регулятивные возможности для договоров купли-продажи жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 37.

Двусторонний обязывающий характер договора обуславливает взаимное возникновение у каждой из сторон прав и обязанностей - продавец обязан передать покупателю товар, в частности определенную, определенную в договоре, земельный участок и при этом имеет право требовать за это уплаты определенной цены, а покупатель, в свою очередь, обязан уплатить цену, одновременно приобретая право требовать передачи ему проданного товара (земельного участка или жилого помещения). Такой договор является консенсуальным, поскольку права и обязанности возникают у сторон именно с момента достижения ими согласия относительно существенного условия договора, но следует учитывать, что для отдельных видов договора купли-продажи законодательством установлены специальные правила их оформлению, без соблюдения которых заключенный договор не может считаться действительным.

Удостоверение сделки – одно из самых сложных нотариальных действий. Этот процесс требует от нотариуса соблюдения положений многочисленных нормативных актов. Недостаточно просто выполнить требования Основ, Гражданского и Семейного кодексов, ведь есть еще законодательство о финансовом мониторинге¹, законодательство, касающееся государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество², обременений, других производных вещных прав, налоговое

¹ Об утверждении Положения о порядке передачи информации в Федеральную службу по финансовому мониторингу адвокатами, нотариусами и лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность в сфере оказания юридических или бухгалтерских услуг: Постановление Правительства РФ от 16.02.2005 № 82 (ред. от 08.07.2014) // «Собрание законодательства РФ», 21.02.2005, № 8, ст. 659.

² О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) // «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

законодательство¹, законодательство, регулирующее банковскую деятельность и порядок расчетов².

Также нотариус может столкнуться с уголовным преступлением. Казалось бы, для того чтобы не допустить злоупотреблений, обеспечить законность и соблюдение прав и интересов сторон правоотношения, нотариус должен не только знать законодательство, но и быть незаурядным психологом, иметь развитую интуицию и предвидение. Кроме того, соблюдение требований всех нормативных документов и наличие четкой процедуры совершения сделки существенно уменьшает риск удостоверить соглашение с участием мошенников, а также исключает вероятность несоблюдения нотариусом какого-то из многочисленных требований.

Рассмотрим удостоверение сделок с недвижимостью на примере договора купли-продажи недвижимого имущества, поскольку этот договор является достаточно распространенным и сложным. Теория нотариального процесса выделяет три стадии нотариального производства: открытие нотариального производства, подготовка к совершению нотариального производства; непосредственное совершение нотариального действия, которое заканчивается удостоверением нотариального акта и его выдачей. Подготовку документов нотариального делопроизводства к архивному хранению, их хранение, а также внесение в эти документы в будущем предусмотренных законодательством сведений ученые не относят к числу стадий нотариального производства³. Но это заключительный этап

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32, ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410; Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 07.03.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2018) // «Собрание законодательства РФ», 07.08.2000, № 32, ст. 3340.

² Порядок взаимодействия Банка России Федеральной нотариальной палатой при предоставлении информации Центрального каталога кредитных историй (утв. Банком России) (вместе с «Правилами поиска информации по запросам к АС ЦККИ») [Электронные текстовые данные] // СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

³ Каламова, Ю.Б. Правовое положение нотариуса на стадии выдачи исполнительного листа в целях принудительного исполнения решения третейского суда *ad hoc* // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. № 4 (105). С. 202.

нотариального производства, без которого этот процесс нельзя считать завершенным.

Для начала первой стадии – открытие нотариального производства – необходимо обращение лица. В большинстве случаев это обращение происходит в устной форме. С момента открытия нотариального производства у нотариуса возникают права и обязанности, предусмотренные законодательством. Именно с момента обращения нотариус фактически начинает нотариальные действия, которые должны быть оплачены, и с этого момента следует учитывать время, затраченное им на совершение нотариального производства. Нотариус знакомится с клиентами, выясняет их намерения и предоставляет предварительную консультацию относительно заключения договора. Нотариус определяет: какая недвижимость продается, кто является ее собственником, кто – покупателем, какие документы необходимы, чтобы подтвердить те или другие сведения.

На этом этапе нотариус также консультирует стороны по вопросам налогообложения, стоимости регистрации права собственности и других затрат. Следовательно, обязанности по осуществлению финансового мониторинга возникают у нотариуса с момента обращения клиента. Обращение клиента еще не обязывает нотариуса идентифицировать его личность и проверять его документы. Законодательством определено, что необходимо провести идентификацию и верификацию клиента в случае появления подозрения.

Подозрение – понятие субъективное. В процессе беседы с клиентом нотариус может определить, является ли клиент подозрительным, а также способен ли он понимать значение своих действий и руководить ими¹. Если нотариус анализирует поведение клиента при общении с ним, а также информацию, которая им предоставляется, он сможет с более высокой вероятностью обеспечить законность сделки, которая будет заключаться.

¹ Великопольская А.А. Подозреваемый и способы легализации подозрения на досудебной стадии уголовного процесса России // Российский судья. 2016. № 1. С. 40.

Таким образом, нотариус в разговоре с клиентом выясняет информацию о клиенте, а в случае появления подозрения проводит идентификацию и верификацию клиента. Также не следует забывать о критериях риска легализации (отмывания) доходов.

Среди этих критериев выделяется, в частности, «попытки клиента превысить установленную законодательством предельную сумму расчета наличными; попытки клиента осуществить операции с недвижимым имуществом, на которое наложен арест; осуществление операций с недвижимым имуществом, цена которого отличается от рыночной.»¹

В разговоре с клиентом, после получения ответов на вопросы о нем и о его намерениях, нотариус может сделать предварительный вывод, об имеющихся критериях риска по типу клиента.

Вторая стадия нотариального процесса, которая имеет целью обеспечение совершения нотариального действия и удостоверение законного и обоснованного нотариального акта, начинается с анализа документов. После проведения предварительных консультаций нотариус должен ознакомиться с документами, подтверждающими право собственности на недвижимость. Анализ документации относительно предмета сделки дает ответы на вопросы:

- какой объект недвижимого имущества будет предметом договора купли-продажи;
- кто является собственником (собственниками) данного объекта; имеются ли все документы, подтверждающие право собственности всех совладельцев имущества;
- соответствуют ли представленные документы требованиям законодательства, проведена регистрация права собственности согласно требованиям законодательства, действовавшим на момент их возникновения;
- какое место совершение сделки;

¹ Великопольская А.А. Институт подозрения // Российский судья. 2015. № 8. С. 24.

- является ли право собственности на объект личным, совместным, частичным, или имеет место общая совместная собственность супругов;
- есть ли среди собственников объекта несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные лица;
- кто имеет право пользования этим объектом (какие лица зарегистрированы, есть ли среди них несовершеннолетние, недееспособные и ограниченно дееспособные, имеют ли другие лица другие вещные права на недвижимость, например, право аренды);
- существуют ли разногласия между характеристикой имущества, изложенной в документах, подтверждающих право собственности и данным технического паспорта (для объектов жилой и нежилой недвижимости) или данными земельного кадастра (для земельных участков);
- целевое назначение земельного участка и возможно ли его отчуждение;
- необходимы ли дополнительные документы для подтверждения осуществления государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, например, данные, содержащиеся на бумажных носителях Бюро технической инвентаризации и не внесены в электронный реестр прав собственности на недвижимое имущество или Реестр вещных прав;
- подлежит ли сделка купли-продажи налогообложению в соответствии с требованиями Налогового кодекса¹.

Анализ документов, которые подаются для установления лиц и идентификации сторон сделки (представителей сторон), должен:

- установить личность владельца недвижимости и личность покупателя (или их представителей), идентифицировать и верифицировать этих лиц, то есть установить соответствие личности клиента (представителя клиента) в его присутствии полученным от него идентификационным данным;
- подтвердить полномочия представителей на совершение сделки;

¹ Лукина В.В. Развитие законодательства о нотариальном удостоверении сделок с земельными участками в Российской // Юридическая наука и практика: история и современность: сборник материалов II Международной научно-практической конференции, 17 июня 2014 г.. Вып. 2. Рязань: Концепция, 2014. С. 130-131.

- подтвердить семейное положение, возраст и тому подобное.

Таким образом, нотариус устанавливает личность клиента по паспорту или иному документу, по которому законодательство позволяет устанавливать лицо, обращая внимание на действительность документа, сверяет личность клиента с изображением на фотокарточке, осматривает документ, или имеются визуальные признаки подделки документа или переклейки фотокарточки. Знакомится с документом о присвоении ИНН или с отметкой о том, что лицо имеет право осуществлять платежи без налогового номера.

В случае необходимости нотариус знакомится с документами, которые подтверждают семейное положение клиента, со свидетельством о рождении клиента, документами, подтверждающими полномочия законных представителей, опекунов или попечителей, доверенности, если действует представитель по доверенности, с учредительными документами, если действует юридическое лицо и тому подобное.

Документы, подтверждающие соблюдение прав отдельных категорий лиц, определенных законодательством:

- соблюдение прав несовершеннолетних детей, которые имеют право собственности или право пользования недвижимостью;
- соблюдение прав недееспособных и ограничено дееспособных лиц, которые имеют право собственности или право пользования недвижимостью;
- соблюдение прав лиц, которые имеют другие вещные права на недвижимость (арендаторы, совладельцы в случае отчуждения доли).

Для целей налогообложения или в соответствии с нормами законодательства предоставляется оценка недвижимости, которая проведена в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности. На этом этапе нотариус осуществляет ряд проверок: проверка дееспособности физического лица и объема гражданской правоспособности юридического лица осуществляется по предоставленным документам.

Нотариус анализирует проект договора, в котором должны быть определены существенные условия договора купли-продажи недвижимости,

определенные законодательством, и осуществляет предусмотренные законодательством проверки по данным реестров. Кроме того, нотариус уполномоченный государством на осуществление функции превентивного «правосудия» – предупреждает конфликты. Так, нотариус при удостоверении сделок должен разъяснить сторонам сущность правоотношения, предупредить о последствиях совершения нотариальных действий, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред, предоставляет консультации правового характера с целью избрания лицом лучшего варианта защиты и охраны ее прав во внесудебном порядке, способствует истребованию необходимых для совершения нотариальных действий документов, устанавливает действительные намерения каждой из сторон на удостоверение сделки, а также отсутствие у сторон возражений по каждому из условий сделки путем одинакового понимания ими значения, условий сделки.

Удостоверение сделки нотариусом осуществляется с учетом принципа нотариальной тайны и исключения возможности стороннего влияния на волеизъявление стороны. Фактически нотариус осуществляет медиацию, но его действия, пока что не получили официального статуса «медиации»¹. На стадии подготовки к совершению нотариального производства у клиентов, которые являются сторонами сделки, могут возникнуть споры и недоразумения. Чаще всего это касается таких условий договора, как цена продажи, порядок и сроки оплаты цены продавцу, технического состояния, в котором передается недвижимость, а также сроков ее передачи, оплаты расходов, связанных с оформлением договора, оплата задолженности по коммунальным услугам.

Участие нотариуса в подготовке проекта сделки, обсуждении со сторонами его условий позволяет избежать возникновения споров о праве между сторонами по заключенному и нотариально удостоверенной сделке, а также делает их отношения более стабильными и предсказуемыми. Кроме

¹ Михайлов В. Тезис о том, что «чистоту» сделок с недвижимостью может обеспечить лишь нотариус, отнюдь небесспорен // Административное право. 2015. № 3. С. 118.

того, участие нотариуса позволяет обеспечить каждую сторону сделки правовой защитой уже на стадии оформления права, особенно при удостоверении договора.

Деятельность нотариуса по подготовке и удостоверению сделки выполняет очень важную функцию – правоохранительную. Правоохранительная деятельность нотариата осуществляется путем совершения только тех нотариальных действий, которые предусмотрены законом.¹ При этом нотариус не должен забывать об изучении клиентов с целью мониторинга, а также найти способ убедиться, что его усилия по разъяснению сторонам законодательства, обсуждение условий правоотношения, объяснение правовых последствий и подобное, не были напрасными и стороны поняли условия и последствия и не заблуждаются относительно будущего сделки.

На практике, если нотариус считает необходимым, он может применить средства аудио-, видеофиксации, предложить клиентам заполнить заявки или анкеты, в которых описать основные условия будущего договора, в частности назвать (поименовать) договор, ими заключаемый, основные характеристики имущества, являющегося предметом сделки, его техническое состояние, цену. Нотариус может вслух прочесть проект соглашения, или предложить сторонам прочитать соглашение вслух. Также важно разъяснить сторонам порядок их расчетов, который закреплен соглашением, порядок передачи имущества покупателю.

Стадия непосредственного совершения нотариального производства отличается от подготовки к его совершению тем, что на этой стадии нотариус принимает окончательное решение о возможности совершения нотариального действия с учетом проведенных им подготовительных мероприятий. Например, все необходимые для совершения нотариального производства документы собраны, установлены все заинтересованные лица, проверена их

¹Шагиев Б.В. Юридическая деятельность и ее система: проблемы теории и практики: монография. М.: Юрлитинформ, 2014. С. 106.

право - и дееспособность, надлежащим образом оформлено их согласие на совершение нотариального производства, соблюдены все процессуальные сроки, предусмотренные законом, подготовлен проект соглашения, который согласован со сторонами, оплачены расходы и тому подобное. Нотариус оформляет сделку на специальном бланке, он подписывается его участниками или их представителями (лицами, которые принимают участие в нотариальном производстве), другими лицами, если заявитель имеет физические недостатки; нотариусом совершается удостоверительная надпись на документе, который заверяет, прикладывается печать. Совершение нотариального акта регистрируется в бумажных реестрах; выдаются оригиналы нотариального акта участникам сделки.

Следует отметить, что нотариальное действие в отношении недвижимости и действие нотариуса по регистрации права на недвижимость и его обременения имеют различную правовую природу, однако последняя в соответствии с требованиями Основ, совершается во время нотариального действия. Правовая природа таких действий нотариуса является темой для дальнейшей дискуссии.

В связи с удостоверением договора купли-продажи может возникнуть необходимость фиксации действий нотариуса в реестрах, книгах, журналах. Например, заявления родителей о даче согласия несовершеннолетнему ребенку на отчуждение имущества, заявление одного из супругов о согласии на распоряжение имуществом, заявление от собственника об отказе от преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности регистрируются в журнале регистрации входящих документов. В связи с тем, что использование книг и журналов для фиксации нотариального действия отвлекает от ее совершения, на практике часто такая фиксация происходит уже после совершения нотариального действия. Здесь необходимо определить важный принцип самоконтроля нотариуса. После завершения совершения нотариального действия и осуществления регистрации нотариус должен проконтролировать наличие всех

предусмотренных регистраций и отметок, сгруппировать документы, первым расположить экземпляр нотариально оформленного документа остается в делах нотариуса, за ним – документы, на основании которых он выдан или удостоверен. Таким образом, документ готовится для подшивки его в дело согласно номенклатуре и дальнейшего архивного хранения. На этой стадии оформления договора нотариус должен проверить полноту фиксации юридических фактов и обстоятельств, которые он устанавливал в процессе удостоверения сделки, на бумажных носителях и в электронных реестрах, а также сделать окончательные выводы, подлежит ли осуществленная операция обязательному финансовому мониторингу.

Вывод. Итак, в результате исследования можно сделать следующие выводы: действующее законодательство предоставляет широкий спектр способов защиты права собственности. Одним из таких способов защиты права собственности является нотариальное удостоверение гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение недвижимого имущества. При этом очевидным является то, что нотариальному удостоверению, согласно норм действующего законодательства, подлежат не все без исключения гражданско-правовые договоры на отчуждение имущества. Бесспорно, речь идет только об определенной категории таких договоров, необходимость нотариального удостоверения которой прямо предусмотрена действующим законодательством.

§2. Особенности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью

Начиная с января 2016-го года, в законодательство введены некоторые изменения, затронувшие порядок нотариального удостоверения сделок с

недвижимостью¹. В частности, законодателем существенно расширен перечень соглашений и сделок, подлежащих нотариальному заверению в обязательном порядке. До введения законодательных изменений в императивном порядке необходимо было удостоверить только некоторые виды правовых соглашений: соглашение ренты; ипотечный договор; завещание; соглашение пожизненного содержания с иждивением; брачный договор.

Иные разновидности договоров подлежали до 2016-го года заверению у нотариуса по желанию сделки. В 2016-м году перечисленный выше перечень соглашений, которые приобретают юридическую силу только после удостоверения их нотариусом, полностью сохранены в законодательстве, но к ним дополнительно добавили и иные виды сделок: сделки, направленные на куплю-продажу доли, включенной в право общей собственности третьим лицам (то есть не другому участнику данной общей долевой собственности, которая и является предметом договора). Участник долевой собственности, выразивший намерение о продаже своей имущественной доли постороннему лицу или лицам, должен в письменной форме извещать остальных собственников о желании продажи доли, прописать в уведомлении цену и другие условия такого отчуждения. Затем, по нововведениям, сделка по возмездному отчуждению доли в обязательном порядке подлежит заверению нотариусом. Отметим, что такая сделка может совершаться не ранее истечения месячного срока, исчисляя оный после даты извещения собственником продаваемой доли, выступающим в данном случае продавцом, других участников общей долевой собственности.

Оформление договора раньше установленного месячного срока допускается, если нотариус, который производит удостоверение, установит,

¹ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017): Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // «Собрание законодательства РФ», 04.07.2016, № 27 (часть II), ст. 4294.

что наличествует письменный отказ собственников приобрести долю продавца. Тогда нотариус запрашивает помимо собственно соглашения и иную требуемую документацию, в том числе и письменный отказ собственников имущества.

Приведем в пример ситуацию с покупкой недвижимого имущества – квартиры. Изначально такой вид сделки не является обязательным в смысле заверения нотариально.

На этапе подготовки заверения договора нотариально нотариусу необходимо проверить полный пакет документации. Она включает в себя:

- предварительное соглашение сторон сделки;
- правоустанавливающую документацию на объект недвижимости (предмет договора);
- свидетельство/свидетельства и регистрации права;
- заверенное нотариально согласие лиц, причастных к удостоверяемой/заверяемой сделке, на осуществление оной;
- разрешение продажи данного объекта недвижимости от органов опеки в случае принадлежности квартиры несовершеннолетнему;
- уведомление о реализации доли иными участниками – собственниками в случае продажи третьим лицам;
- справку о регистрации в жилом помещении лиц или об отсутствии оных, поквартирную карточку;
- документ, подтверждающий отсутствие долгов по ЖКУ.

Документы нотариусу могут предоставляться копиями, но для полной сверки на предмет их действительности возможно требовать и оригиналы.

Далее договор подписывают оба контрагента. Эта процедура обязательна.

Некоторые особенности касаются и сделок, заключаемых при продаже земельной доли. Например, соглашение о разделе имущества супругов ранее не должно было обязательно заверяться у нотариуса. Но специалисты-практики в сфере семейно-правовых отношений, настойчиво рекомендовали

сторонам обращаться к нотариусам при заключении такого соглашения, так как не удостоверенные нотариусом простые письменные договоры часто вызывали много правовых споров в дальнейшем. Законодательная новелла, обязывающая удостоверить у нотариуса договоренности о разделе имущества супругов, призвано исключить споры и максимально обеспечить права гражданам¹.

Интересны и особенности удостоверения сделок, касающихся распоряжения объектами недвижимости при доверительном управлении либо при опеке. Продажа недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним гражданам или же гражданам, признанным ограниченно дееспособными имеет свою специфику. Ранее в случае совершения рассматриваемых сделок заявителями предоставлялись в территориальный регистрирующий орган специальные соглашения, в простой письменной форме, а сотрудникам Росреестра необходимо было самим проводить правовую экспертизу предоставляемой документации. Государственная регистрация таких договоров проводилась, если с соглашением и прилагаемыми к нему документами было, с правовой точки зрения, всё нормально. Сейчас обязанности анализа, проверки соответствующих документов легли на нотариуса, который производит удостоверение. Новые правила говорят о том, что, без подписи нотариуса дальнейшая государственная регистрация переходящих прав по договорам, которые подлежат императивному заверению у нотариуса, не может быть осуществлена.

Но, в то же время государственная регистрация после удостоверения у нотариуса будет проводиться в более ускоренном режиме, так как нет необходимости дублировать проверку соглашения. Например, если регистрация прав со стороны Росреестра осуществляется на базе нотариально

¹ Браташова В.А. Нотариальные обязательства в связи с использованием средств материнского (семейного) капитала: проблемы реализации и контроля // Судья.2014. № 7. С. 31-33.

удостоверенных документов, сроки процедуры регистрации ограничены 3-мя рабочими днями, следующими за днем приёма документов регистратором. Отметим, что по иным, не удостоверяемым нотариально сделкам, регистрация должна проходить в срок 10 дней.

Главная цель придания императивного характера нотариальному удостоверению рассматриваемых нами сделок – проверка соответствия их законодательным требованиям и обеспечение прав физических и юридических лиц. Нотариальная подпись на соглашениях обеспечивает снижение количества споров в судах. Например, соглашение о разделе имущества супругов, удостоверенное нотариально, будет иметь силу доказательства, а в некоторых случаях и преюдиции, в случае рассмотрения соответствующего иска судом. Следовательно, стороны соглашения будут защищены от ситуации, когда супруг или супруга просто передумает и потребует пересмотреть оговоренный ранее порядок раздела имущества.

Единственный недостаток обязательного нотариального удостоверения также очевиден. Это в целом значительный (особенно когда предметом сделок является дорогостоящая недвижимость) рост расходов сторон договора, поскольку за каждое нотариальное действие необходимо платить. Особенно затратным это становится, когда выстроена целая «цепочка» договоров, например, в случае продажи, а затем и последующей покупки квартиры с долей несовершеннолетнего лица, или при покупке имущественного комплекса, когда здания, участок приобретаются отдельно. Необходимо учитывать, что и покупатели, и продавцы могут иметь супругов, от которых требуется получить нотариальное согласие на рассматриваемое возмездное отчуждение жилого помещения. Тогда у сторон сделки возникают дополнительные расходы.

Рассмотрим также определенные особенности регистрации, связанные с иными видами договоров.

Сделки об отчуждении или залоге (ипотеке) имущества, которое передано по договору управления, заверяются нотариусом при наличии

письменного согласия сторон. Подлинность подписи на заявлении о согласии на заключение таких сделок должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При приватизации имущества государственных предприятий путем его выкупа, продажи на аукционе, по конкурсу между продавцом и покупателем заключается соответствующий договор купли-продажи, который подлежит нотариальному удостоверению. Заключение таких договоров осуществляется с соблюдением требований действующего законодательства о приватизации¹.

В случае осуществления продажи объекта незавершенного строительства органом приватизации нотариусу представляются следующие документы: - копия приказа Фонда государственного имущества или комитета по управлению муниципальным имуществом о включении объекта незавершенного строительства в перечень объектов государственной собственности, подлежащих приватизации;

- копия приказа государственного органа приватизации о принятии решения о приватизации объекта;

- копия приказа государственного органа приватизации об утверждении заключения о стоимости объекта;

- акт обследования объекта незавершенного строительства (описание объекта);

- выдержка из информации о продаже объекта, опубликованной в официальных печатных изданиях государственных органов приватизации;

- копия утвержденного органами приватизации протокола проведения аукциона или протокола заседания конкурсной комиссии;

- доверенность на право представительства интересов государственных органов приватизации.

¹Киндеев В.А. Охранительная функция нотариата при удостоверении договора ипотеки // Девятыя Всероссийские Державинские чтения (Москва, 13-14 декабря 2013 года): сборник статей: в 7 кн. Кн. 4: Проблемы предпринимательского и гражданского права, гражданского и арбитражного процесса, адвокатуры и нотариата. М.: РПА Минюста России, 2013. С. 259.

При удостоверении договора об отчуждении объекта незавершенного строительства подается нотариусу извлечение о государственной регистрации прав, выданное органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество¹.

Удостоверение договоров о безвозмездной передаче в частную собственность граждан незавершенных строительством домов усадебного типа, которые строились (строятся) за счет средств органов публичной власти, нотариус отказывает в удостоверении договора отчуждения объекта незавершенного строительства, приобретенного путем приватизации, и земельного участка, на котором расположен этот объект. При этом нотариус разъясняет сторонам, что договор об отчуждении может быть удостоверен после завершения строительства, ввода объекта в эксплуатацию.

Удостоверение договоров залога. Сторонами договора залога (залогодателем и залогодержателем) могут быть физические, юридические лица и государство. Залогодателем при залоге имущества может быть его владелец (сам должник или третье лицо – имущественный поручитель), который имеет право отчуждать заложенное имущество на основаниях, предусмотренных законом, а также лицо, которому владелец в установленном порядке передал имущество и право залога на это имущество.

При удостоверении договора залога/ипотечного договора нотариус должен установить, принадлежит ли предмет залога к имуществу, которое может передаваться в обеспечение исполнения обязательства. Предметом залога может быть любое имущество (в частности вещь, ценные бумаги, имущественные права), которое может быть отчуждено залогодателем и на которое может быть обращено взыскание, в том числе имущество, которое залогодатель приобретет после возникновения залога (будущий урожай,

¹Тупикова Р.Л. Проблемы правового регулирования сделок с объектами незавершенного строительства // Актуальные проблемы правового и политического развития России: Материалы VII Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов, соискателей. Вып. 7: Сборник научных статей. Саратов: Саратовский источник, 2014. С. 272.

приплод скота и тому подобное). Объект незавершенного строительства может быть передан в ипотеку после государственной регистрации права собственности.

Предметом ипотечного договора могут быть права аренды земельного участка, права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций). Предметом ипотеки может быть право аренды или пользования недвижимым имуществом, которое предоставляет арендатору или пользователю право строить, владеть и отчуждать объект недвижимого имущества. Договором залога/ипотечным договором может быть установлено, что право залога на вещь, являющуюся предметом залога, распространяется на ее принадлежность. Оценка имущества проводится в случаях, установленных законодательными актами, международными соглашениями, на основании договора, а также по требованию одной из сторон соглашения и по согласию сторон.

Проведение оценки имущества является обязательным в случаях залога государственного и муниципального имущества, отчуждения государственного и муниципального имущества способами, не предусматривающими конкуренцию покупателей в процессе продажи либо в случае продажи одному покупателю, определения убытков или размера возмещения, во время решения споров и в других случаях, определенных законодательством или по согласию сторон.

Ипотечные договоры в отношении прав на земельные участки: право аренды земельного участка, права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций) - удостоверяются нотариусом после ознакомления с документами, подтверждающими эти права (договоры аренды, эмфитевзиса, суперфиция). Ипотечные договоры, предметом ипотеки по которым является недвижимость, которая принадлежит

третьим лицам и станет собственностью ипотекодателя после заключения такого договора, удостоверяются с соблюдением общих правил.

Нотариусу также должны быть представлены документы, подтверждающие возникновение правоотношений ипотекодателя и третьего лица. Договоры о последующем залоге уже заложенного имущества могут удостоверяться при наличии согласия предшествующих залогодержателей, если иное не предусмотрено законом и предыдущими договорами залога. Удостоверение договоров залога и ипотечных договоров осуществляется при отсутствии налогового залога, что проверяется нотариусом по данным соответствующего реестра информационных систем.

Передача в залог/ипотеку имущества, находящегося в налоговом залоге, осуществляется с разрешения соответствующего органа государственной налоговой службы. Удостоверение договора залога/ипотечного договора в отношении имущества (имущественных прав), находящегося под арестом, не допускается. Договор залога/ипотечный договор и договор, который обуславливает основное обязательство (кредитный договор, договоры займа, купли-продажи, лизинга и тому подобное), могут быть оформлены и нотариально заверены в виде одного документа. Здание (сооружение), включая объект незавершенного строительства, расположенное на земельном участке, принадлежащем ипотекодателю на праве собственности, передается в ипотеку вместе с земельным участком, на котором оно расположено.

Согласие на передачу имущества в ипотеку нотариально оформляется. Передача в залог/ипотеку целого объекта, принадлежащей нескольким совладельцам, которые указаны в правоустанавливающем документе, осуществляется при условии подписания договора залога/ипотеки всеми участниками общей собственности, которые выступают как имущественные поручители залогодателя. Передача в залог/ипотеку целого объекта, право в общей собственности на который принадлежит нескольким лицам, которые, однако, не все указаны в правоустанавливающем документе, осуществляется при наличии согласия всех других участников совместной собственности.

Подлинность подписи на заявлении, которым предоставляется согласие на передачу имущества в ипотеку, удостоверяется нотариально. Имущество, находящееся в общей долевой собственности (доли, паи), может быть самостоятельным предметом залога при условии выделения его в натуре земельного участка на местности) и, в случае если это предусмотрено законом, регистрации права собственности в отношении выделенной доли как на отдельный объект недвижимости. Одновременно с удостоверением договора об ипотеке нотариус, если это предусмотрено договором, по заявлению ипотекодержателя налагает запрет на отчуждение предмета ипотеки. Текст договора залога/ипотечного договора должен соответствовать общим требованиям, установленным законодательством. В случае договоренности о переходе к ипотекодержателю права собственности на переданное в ипотеку недвижимое имущество нотариус разъясняет сторонам, что права и требования других лиц на это недвижимое имущество, зарегистрированы в установленном законом порядке, остаются действительными. В случае предоставления нотариусу соглашения о внесении изменений к основному договору ссылка на него отображается в тексте договора о внесении изменений и/или дополнений к договору залога (ипотечного договора).

Наследственные договоры удостоверяются нотариусом по обращению заинтересованных лиц: приобретателя и отчуждателя. Наследственные договоры, предметом которых является недвижимое имущество, удостоверяются нотариусом с соблюдением общих правил удостоверения договоров отчуждения. При удостоверении наследственных договоров правила обеспечения реализации права покупки доли в праве общей долевой собственности не применяются. Правоустанавливающий документ на имущество после его осмотра нотариусом возвращается собственнику имущества (отчуждателю), а в тексте договора указываются название этого документа, номер и дата его выдачи и наименование юридического лица, которое его выдало.

Если предметом наследственного договора является имущество, которое подлежит государственной регистрации, нотариус в тексте договора указывает о необходимости регистрации права собственности в соответствующем регистрирующем органе после смерти отчуждателя. Супруги имеют право заключить наследственный договор относительно имущества, которое принадлежит ему на праве общей совместной собственности. Наследственным договором супругов может быть установлено, что в случае смерти одного из супругов наследство переходит к второму, а в случае смерти второго из супругов его имущество переходит к приобретателю по договору. На имущество, которое является предметом наследственного договора, нотариус налагает запрет отчуждения в установленном порядке, о чем делается надпись на всех экземплярах договора.

В случае смерти отчуждателя на основании свидетельства органа гражданского состояния о смерти нотариус снимает запрет отчуждения. После смерти отчуждателя нотариусу возвращается правоустанавливающий документ на недвижимое имущество, которое было предметом договора, который присоединяется к экземпляру наследственного договора, который хранится в делах нотариуса. На возвращенном экземпляре правоустанавливающего документа нотариус делает отметку о переходе права собственности к приобретателю в связи со смертью отчуждателя по наследственному договору.

В случае смерти физического лица-приобретателя или ликвидации юридического лица - приобретателя по наследственному договору действие договора прекращается, а на экземплярах договора по письменному заявлению отчуждателя нотариус совершает соответствующую надпись. Сведения о прекращении действия договора и снятия запрещения отчуждения имущества, которое является предметом наследственного договора, нотариус вносит в реестр вещных прав на недвижимое имущество.

Если договором ренты установлено, что получатель ренты передает имущество в собственность плательщика ренты за плату, к отношениям

сторон относительно передачи имущества применяются общие положения о ренте и купле-продаже, а если имущество передается безвозмездно - положение о договоре дарения. Текст договора ренты обязательно должен содержать:

- наименование сторон по договору;
- предмет договора;
- условия, на которых имущество передается под выплату ренты; - форму и размер ренты;
- сроки выплаты ренты;
- ответственность плательщика за просрочку ренты;
- определения права плательщика бессрочной ренты на отказ от договора ренты;
- определение права получателя бессрочной ренты на расторжение договора ренты;
- определение риска случайного уничтожения или повреждения имущества, передаваемого под выплату ренты.

Плательщик ренты имеет право отчуждать имущество, переданное ему под выплату ренты, лишь по письменному согласию получателя ренты. В этом случае в тексте договора отчуждения имущества, переданного под выплату ренты, кроме существенных условий договора отчуждения, обязательно указывается о переходе обязанностей плательщика ренты к новому приобретателю, а также другие существенные условия договора ренты.

Выводы. Таким образом, законодательством на нотариуса возлагается достаточно широкий круг обязанностей. В процессе оформления правоотношения нотариус проводит колоссальную работу, и только маленькая часть ее отражается в документах нотариального делопроизводства. Для того чтобы такая работа была качественной, нотариус должен не только иметь высокий уровень профессионализма, а также при совершении нотариальных действий находиться в определенном психологическом состоянии, когда он

имеет обостренное внимание, быстро анализирует ситуацию, принимает правильные решения, имеет уверенность в своих действиях.

Невозможно полагаться только на аналитические способности нотариуса. Нотариус должен иметь доступ ко всем существующим реестрами баз данных (базы данных паспортных документов, актов гражданского состояния, кадастра и тому подобное). Трудности в работе придает правовой нигилизм, что процветает в нашем обществе. Нотариат выполняет большую правозащитную, правоохранительную функцию, и общество должно осознать важность роли нотариуса.

Глава III. Актуальные проблемы нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом

§1. Нотариальное оформление прав на недвижимое имущество, осложненное иностранным элементом

Рассмотренные нами основы юридической процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество – это общие требования законодательства. Вместе с тем, учитывая проблемный характер главы, мы хотели бы остановиться на отдельном аспекте процедуры – особенностях удостоверения сделок с недвижимостью, которые касаются участия иностранного элемента.

Усложненность нотариального производства с иностранным элементом обуславливает международный характер такого производства и его связь с правовыми системами других стран. Наличие иностранного элемента придает частноправовым отношениям новое существенное качество, что требует особых приемов, способов и методов регулирования. Иностранным элементом в нотариальном производстве относительно совершения сделок об отчуждении жилья в России в большинстве случаев является субъект - иностранец, который на законных основаниях находится в стране. Однако, иностранным элементом, может быть объект, который находится на территории иностранного государства. Например, гражданин РФ на территории РФ имеет право заключить договор дарения жилья, право на которое зарегистрировано в иностранном государстве, если это предусмотрено действующими международными договорами страны и не противоречит закону иностранного государства.

Кроме того, иностранным элементом в нотариальных действиях может быть одновременно и субъект, и объект. Например, после смерти гражданина

в РФ открылось наследство, в состав которого вошла квартира, право на которое зарегистрировано в России, жилой дом, право на которое зарегистрировано в другой стране, а наследниками являются как граждане страны, так и иностранцы. Однако при совершении нотариальных действий с иностранным элементом необходимо в первую очередь определить правовой режим, в рамках которого иностранец вступает в соответствующие жилищные отношения в РФ.

Именно от правового режима зависит возможность участия иностранца в нотариальном производстве на территории страны пребывания. Например, судом была признана притворной сделка по отчуждению участка в Швеции и якобы заключение сделки с иностранным элементом с участием в договоре лица, владеющего земельным участком в РФ на праве наследования¹.

Осуществив системный анализ норм Конституции РФ, Гражданского кодекса, законов «О правовом положении иностранных граждан в РФ»² и «Основы законодательства РФ о нотариате», а также норм действующих международных договоров, отметим, что законодательство РФ, как и законодательство большинства иностранных государств, закрепило для иностранцев национальный правовой режим. То есть, действие национального правового режима в нотариальном процессе, в частности, означает, что иностранцы имеют равные права с гражданами РФ на обращение к нотариусу для совершения нотариальных действий, в частности направленных на удостоверение сделок по отчуждению жилья, право на которое зарегистрировано в России.

То есть, в случае, когда право на жилье зарегистрировано в РФ, осуществление нотариальных действий с иностранным элементом, связанных с переходом прав на такое жилье, является исключительной компетенцией

¹ Решение Матвеево-Курганского районного суда Ростовской области от 03.08.2017 г. по делу № 2-404/2017 // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-matveevo-kurganskij-rajonnyj-sud-rostovskaya-oblast-s/act-560071631/>

² О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации: Федеральный закон от 25.07.2002 № 115-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // «Собрание законодательства РФ», 29.07.2002, № 30, ст. 3032.

нотариусов РФ; компетенция иностранных должностных лиц, а также консульских учреждений РФ, относительно удостоверения сделок в отношении такого жилья, которые способствуют переходу прав на жилье, которое находится на территории РФ, по общему правилу исключается. Однако другие сделки, например, брачный договор, в котором определяется режим права собственности в отношении жилья, которое находится на территории иностранного государства, закон, а также действующие международные договоры, разрешается заключать иностранцам в России.

Исследовав доктринальные аспекты международного нотариального процесса, международного частного права, а также законодательства о международном частном праве, о нотариате, мы предлагаем под нотариальными действиями с иностранным элементом относительно жилья, право на которое зарегистрировано в РФ, понимать в узком смысле осуществления от имени государства РФ в пределах полномочий и в способ, предусмотренный законом России, действий нотариусами по заключению юридически-значимого акта относительно жилья, направленного на защиту законных прав и интересов субъектов жилищных отношений с иностранным элементом в сфере бесспорной юрисдикции; в широком значении как комплексный институт публично-правовой направленности, регламентированный национальным законодательством и общепринятыми принципами и нормами международного права, которые необходимы для оказания квалифицированной юридической помощи лицам по защите жилищных прав граждан в стране.

Отметим, что к нотариальным действиям с иностранным элементом относительно жилья, право на которое зарегистрировано в РФ, и которые совершаются нотариусами в РФ, в частности, отнесены: удостоверение сделок (договоров купли-продажи жилья, найма жилья, пожизненного содержания (ухода), завещания и т. п).

Поддерживая предложенные стадии нотариальных производств в нотариальном процессе, отметим, что сделки по жилью в соответствии с

требованиями ГК не только нотариально заверяются, но и подлежат государственной регистрации в соответствии с законом.

В связи с этим, нами предлагается выделять четвертую стадию нотариального производства - совершение нотариусами государственной регистрации прав на жилье и их обременений. Первая и вторая стадии нотариального производства с иностранным элементом относительно жилья имеют определенные особенности, которые характерны только для нотариальных действий с иностранным элементом. Поэтому, нами исследуются не все стадии нотариального производства с иностранным элементом относительно жилья, а только те, которые имеют существенные особенности, связанные с наличием иностранного элемента в нотариальных действиях, хотя другие стадии не лишены также таких особенностей. Первая стадия является фактически фиксацией обращения иностранца к нотариусу в России с требованием совершения нотариальных действий в отношении жилья, например, удостоверение договора купли-продажи жилья, право на которое зарегистрировано в РФ.

Вторая стадия - предусматривает обеспечение совершения нотариального действия с иностранным элементом и удостоверение законного и обоснованного нотариального акта. На этой стадии нотариус проверяет определенные условия, в частности, выясняет право какой страны следует применить при удостоверении указанного завещания и тому подобное, а также принимает окончательное решение о возможности совершения нотариального действия относительно жилья или отказ в его совершении. Так, на второй стадии нотариального производства с иностранным элементом относительно жилья нотариус осуществляет квалификацию правовой ситуации с иностранным элементом, выбирает коллизионную норму права государства для применения, а также применяет материальную норму компетентного правопорядка и тому подобное.

Рассмотрим некоторые особенности. Квалификация правовой ситуации с иностранным элементом состоит в том, что в случае обращения

заинтересованных лиц к нотариусу в РФ последний должен проанализировать правовую ситуацию (правовые отношения) с точки зрения наличия в нем иностранного элемента или возникновения такого элемента в будущем. Нотариус в соответствии с требованиями Основ, а также порядка при анализе правовых отношений пользуется данными, которые предоставляют стороны относительно их правового статуса, места жительства, места нахождения жилья и его правового режима, а также цели и последствий, которые хотят достичь заинтересованные лица посредством обращения за нотариальным удостоверением определенных юридических фактов и тому подобное.

Нотариус квалифицирует юридические понятия в соответствии с ГК РФ. Следует отметить, что вопрос квалификации стороны сделки в качестве субъекта иностранного права является первичным, поскольку от его решения зависят особенности нотариальных действий. Поэтому вывод о наличии связи участника сделки относительно жилья с иностранной юрисдикцией дает основания охарактеризовать правовые отношения сторон как такие, что содержат иностранный элемент, и побуждают к необходимости решения коллизионных вопросов. Установив наличие иностранного элемента в жилищных отношениях, нотариус переходит к следующему этапу - выбору права (компетентного порядка) государства для урегулирования субъективных прав и обязанностей сторон нотариального акта. Для этого он обращается к коллизионным нормам федерального законодательства и действующих международных договоров. Например, при наследовании иностранцем недвижимого имущества, в частности жилого дома, который входит в состав наследства, и право, на которое зарегистрировано в РФ, отношения регулируются правом РФ¹.

При удостоверении договора купли-продажи жилья иностранцем, право на которое зарегистрировано в РФ, форма сделки определяется в соответствии

¹ Беспалов Ю.Ф., Каменева З.В., Касаткина А.Ю. Дела о наследовании: некоторые спорные вопросы правоприменения. / Ю.Ф. Беспалов и др. - 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2015. С. 209.

с законодательством РФ, то есть письменная форма договора подлежит нотариальному удостоверению и обязательной государственной регистрации. Такая сделка является совершенной с момента его государственной регистрации.

При определении права, подлежащего применению нотариус руководствуется толкованием норм и понятий в соответствии с правом РФ, если иное не предусмотрено законом. Необходимо отметить, что проблема правовой квалификации является чрезвычайно сложной для теории и практики, поскольку похожие коллизионные нормы иностранных стран с одинаковыми юридическими понятиями иногда понимаются и применяются в государствах по-разному. Так, например, это касается таких понятий, как «собственность», «недвижимость», «место жительства» и тому подобное. Как нами уже отмечалось, первым шагом нотариуса является квалификация стороны сделки в качестве иностранца, которая осуществляется по общему правилу, определенным законом РФ. То есть, нотариус устанавливает лицо - иностранца, а также проверяет его правоспособность и дееспособность в соответствии с требованиями Законов и действующих международных договоров РФ.

Итак, нотариус, прежде чем совершать нотариальные действия, должен убедиться в том, что физическое лицо не является гражданином РФ, а является иностранцем - гражданином иностранного государства или лицом без гражданства. Обязанность доказать факт наличия иностранного гражданства возлагается на иностранца, который обратился к нотариусу для совершения нотариального действия. Роль нотариуса заключается в оценке предоставленных материалов и проверке их содержания в случае обнаружения сомнения относительно их достоверности. В рассмотренном выше случае именно квалификация нотариуса помогла выявить мошенническую схему с земельными участками.

Для подтверждения данного обстоятельства могут быть предоставлены официальные документы, выданные компетентными органами иностранного

государства, из которых прямо следует гражданство лица. Как правило, таким документом является национальный паспорт иностранного гражданина или документ, его заменяющий, например, свидетельство о гражданстве, которое выдается консульскими учреждениями иностранных государств на территории РФ.

Установив личность иностранца, а также факт его личного обращения за совершением нотариальных действий под собственным именем, нотариус устанавливает правоспособность и дееспособность иностранца. Как правило, на этом этапе возникает необходимость применения соответствующих материальных норм иностранного права. Возникновение и прекращение гражданской правоспособности физического лица признается его личным законом - законом гражданства, или законом домицилия. Иностранцы имеют гражданскую правоспособность в РФ наравне с гражданами РФ, кроме случаев, предусмотренных законом или международными договорами. Однако, определение правоспособности в действующих международных договорах разнится с законодательством РФ.

Так, в договорах между РФ и Чешской Республикой о правовой помощи по гражданским делам предусмотрено, что правоспособность физического лица определяется законодательством Договорной Стороны, гражданином которой является это лицо¹. То есть, установлена привязка только к закону гражданства государства. Гражданская дееспособность иностранца определяется его личным законом, т. е. правом государства, гражданином которого он является, или правом государства, на территории которого имеет место жительства или занимается основной деятельностью. Однако

¹ Договор между Российской Федерацией и Социалистической Республикой Вьетнам о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским и уголовным делам (подписан в г. Москве 25.08.1998) (ред. от 23.07.2003) [Электронные текстовые данные] // Официальный сайт МИД РФ. URL: http://www.mid.ru/ru/maps/vn/-/asset_publisher/abq3L9Hzzxu2/content/id/512370; Договор между Российской Федерацией и Монголией о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским и уголовным делам (ред. от 12.09.2002) (подписан в г. Улан-Баторе 20.04.1999) : [Электронные текстовые данные] // СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

гражданская дееспособность иностранцев в отношении совершения в РФ сделок и обязательств, возникающих вследствие причинения вреда, определяются по праву РФ, если иное не предусмотрено законом.

Основания и правовые последствия признания физического лица недееспособным или ограничение гражданской дееспособности физического лица регулируются личным законом этого лица. Как видно, закон подчинил гражданскую правоспособность и гражданскую дееспособность личному закону физического лица. Применение личного закона иностранного гражданина в дееспособности означает, что иностранный гражданин, который является дееспособным по личному закону - закону гражданства, например, должен считаться дееспособным и в РФ. Однако на практике может возникнуть ситуация, когда лицо признано в государстве своего гражданства недееспособным, в РФ таковым не считается. В этом случае законодатели определили, что установление дееспособности иностранца может осуществляться с правом государства места совершения сделок или совершения деликта, если иное не предусмотрено законом.

Кроме того, особенностью совершения нотариальных действий с иностранным элементом относительно удостоверения сделок об отчуждении жилья или земли, является проверка нотариусом законности пребывания иностранца в стране. В подтверждение этого нотариус должен записать реквизиты визы, срок ее действия. В случае если между Россией и страной, откуда прибыл иностранец, установлен безвизовый режим передвижения, нотариус записывает только срок регистрации иностранца на территории России. На практике может возникнуть ситуация, когда гражданин РФ обратится в другой стране к нотариусу по удостоверению договора дарения жилья, право на которое зарегистрировано в этой стране. Обращение к нотариусу относительно удостоверения такого договора может быть обусловлено объективными причинами, например, болезнью. В таком случае нотариус, исследовав нормы законодательства, будет руководствоваться

требованиями статьи 1213 ГК Российской Федерации¹, по которой к договорам в отношении недвижимого имущества, находящегося в Российской Федерации, применяется российское право.

То есть, нотариус применяет нормы иностранного права. В таком случае применение норм иностранного права в нотариальном процессе при прямом указании на это в коллизионной норме, является обязанностью, а не правом нотариуса. Однако, правомерными будут такие действия нотариуса, поскольку, в силу процессуальных правил, определенных в ст. 40 и 56 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, сделки, предметом которых является отчуждение жилья, удостоверяются нотариусом по месту нахождения такого недвижимого имущества. Следовательно, российским законом предусмотрена исключительная компетенция российских нотариусов при удостоверении таких сделок.

Заметим, что применение норм иностранного права в нотариальном процессе, является одной из самых сложных этапов нотариального производства, поскольку нотариусу необходимо знать нормы действующих международных договоров, а также соответствующие нормы зарубежных стран.

Также особенностью нотариальных действий с иностранным элементом относительно жилья, является предоставление нотариусу легализованных документов, которые составлены за границей с участием иностранных органов власти. Без легализации документы принимаются нотариусами в случаях, предусмотренных законом РФ, действующими международными договорами РФ. Например, Конвенцией, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов (1961 г.)², которая является

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // «Собрание законодательства РФ», 03.12.2001, № 49, ст. 4552.

² Конвенция, отменяющая требование легализации иностранных официальных документов (Заключена в г. Гааге 05.10.1961) (вступила в силу для России 31.05.1992) (вместе со «Статусом Конвенции, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов (Гаага, 5 октября 1961 года)» (по состоянию на 06.09.2017)): [Электронные текстовые данные] // СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

действующей для РФ. Следует также отметить, что на третьей стадии нотариального производства, при удостоверении сделок на соответствующих документах совершаются удостоверительные надписи. Отметим, что нотариальная процедура подчиняется закону, правоприменению закона, что является отражением в нотариальном процессе действия коллизионного принципа закона суда, - она неизменна как в случае, когда сторонами являются граждане России, так и в случае, когда стороной или сторонами являются иностранцы.

Выводы. Особенности удостоверения сделок об отчуждении жилья в международном нотариальном процессе, в частности, являются:

- 1) наличие в жилищных отношениях иностранного элемента;
- 2) осуществление нотариусом правовой квалификации стороны (сторон) сделки, а также проверка определение объема гражданской дееспособности;
- 3) подчинение нотариального производства с иностранным элементом относительно жилья, право на которое зарегистрировано в РФ, закону РФ.

Хотя указанная выше процедура нотариального удостоверения гражданско-правовых договоров четко урегулирована действующим законодательством, остается еще много нерешенных вопросов относительно нотариального удостоверения гражданско-правовых договоров. Так, одним из важных условий нотариального удостоверения гражданско-правовых договоров является дееспособность физических лиц, которая проверяется нотариусом перед удостоверением такого договора. Вместе с тем иногда чрезвычайно трудно установить, является ли лицо дееспособным или нет, поскольку определенные психические болезни являются латентными, и поэтому проверку дееспособности следовало бы возложить на специалистов в области психиатрии, а не на нотариусов.

То же касается консультативных функций нотариуса при нотариальном удостоверении гражданско-правовых договоров. Нотариус обязан разъяснить права и обязанности сторонам договора, а также юридические последствия его заключения. В то же время на практике нотариус лишь отмечает в тексте

договора нормы действующего законодательства РФ, содержание которых он должен разъяснить сторонам договора. Однако, несмотря на эти и некоторые другие проблемы, именно нотариальное удостоверение гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение имущества, является важной гарантией защиты прав и законных интересов собственника имущества и других заинтересованных лиц.

Нотариальное удостоверение гражданско-правового договора на отчуждение имущества является важной гарантией обеспечения законных прав и интересов, как собственника имущества, так и других сторон гражданско-правового договора и других заинтересованных лиц. При этом основными видами гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение имущества, является договор купли-продажи, договор мены, договор дарения и некоторые другие виды гражданско-правовых договоров.

Процедура нотариального удостоверения гражданско-правового договора предполагает наличие четкой последовательности действий или прохождения определенных стадий этого процесса, каждая из которых имеет свои особенности. В частности, речь идет о таких стадиях нотариального процесса:

- 1) открытие нотариального производства;
- 2) подготовка к совершению нотариального производства;
- 3) непосредственное совершение нотариальных действий, которое заканчивается удостоверением нотариального акта и его изданием;
- 4) совершение нотариусами государственной регистрации прав на жилье и их обременений;
- 5) подготовка документов нотариального делопроизводства к архивному хранению, их хранение, а также внесение в эти документы в будущем предусмотренных законодательством сведений.

§2. Судебная практика по делам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Статья 219 ГК РФ установила, что право на здания, сооружения иное вновь создаваемая недвижимость, подлежащее регистрации, возникает, начиная с момента этой регистрации. Законодателем прямо указывается на необходимость и важность процедуры госрегистрации права.

Нотариусам необходимо проверять все сведения для регистрации сделок купли-продажи недвижимости. Но, вместе с тем, практика говорит о том, что нотариус просто не в состоянии проверить и запросить все что нужно. В одном из дел, один из братьев – наследников доли наследодателя-отца оказался в ситуации, когда второй брат, ведущий асоциальный образ жизни, не известив наследников и сособственников, продал квартиру одному лицу, а тот сразу же перепродал другому за 2/3 от первоначальной цены. Просто из логики сделок усматривается мошенническая схема.

Брат-истец просил признать выданное нотариусом свидетельство о праве на наследство незаконным, считая брата незаконным наследником, отменить данное свидетельство, соответственно применить последствия признания незаконными действий нотариуса, аннулировать все записи о регистрации прав на недвижимость, распределить доли сособственников и наследников. Судом было отказано в удовлетворении требований на основании того, что второй приобретатель квартиры – добросовестный приобретатель, на что указывали третьи лица – представители банка. Супруга покойного (наследник первой очереди) являлась не в состоянии разобраться с тем, что подписывает, но суд этого не учел. Суд, на наш взгляд, вообще исходил не из всех требований истца и материалов дела, отказав в иске¹.

¹ Решение Центрального районного суда г. Омска от 21.06.2017 г. по делу № 2-2098/2017: [Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-centralnyj-rajonnyj-sud-g-omska-omskaaya-oblast-s/act-556386456/>

Нужно отметить, что нотариус действовала в соответствии с требованиями закона. Но именно суд не воспользовался правом, предусмотренным статьей 226 ГПК РФ¹. Из дела явно усматривается мошенническая схема. Мог ли нотариус обратиться в органы внутренних дел? Мог, но дело в том, что в принятии наследства и сделках были задействованы разные нотариусы, хотя, как мы понимаем, недвижимое имущество, особенно в небольших населенных пунктах, находится на виду и не может быть перемещено.

Считаем, что необходимо включить в законодательство положение о том, что упрощенная процедура регистрации прав и перехода прав на недвижимое имущество должна производиться нотариусом (или нотариальной конторой) в части нотариальных полномочий, который вел наследственное дело, в котором в наследственную массу было включено данное недвижимое имущество. Тогда нотариус как правоприменитель может отследить весь путь движения прав на недвижимость. Возможно, что при этом необходимо будет увеличить штат нотариусов, но вместе с тем, это можно будет компенсировать за счет перехода сотрудников Росреестра на должность нотариуса или помощника нотариуса.

Спорные моменты касаются регистрации прав земель для ведения личного подсобного хозяйства. В соответствии с Законом «О сельскохозяйственной кооперации»² коопхоз могут образовывать граждане, ведущие личные подсобные хозяйства. При этом максимальные площади земельных участков для ЛПХ устанавливаются актами органов местного самоуправления. Один из наследников умершего отца не входил в созданный коопхоз. Вместе с тем, после смерти вступил в наследство, в том числе и на часть участка, который использовался его отцом и, соответственно, коопхозом. В связи со смертью отдельного члена коопхоза, его вклад в виде

¹ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 07.03.2018) // «Собрание законодательства РФ», 18.11.2002. № 46, ст. 4532.

² О сельскохозяйственной кооперации: Федеральный закон от 08.12.1995 № 193-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // «Собрание законодательства РФ», 11.12.1995, № 50, ст. 4870.

предоставления в пользование земельным участком обращался в наследственную массу и переходил наследникам.

Ответчиком в данном случае выступал муниципалитет, который предоставил дополнительно землю коопхозу с включением в договор условия об использовании всей площади земли коопхоза. Нужно сказать, что такое условие было изначально незаконно, не имело юридической силы, поскольку предоставлялось оно юридическому лицу и один договор не может ущемлять права стороны другого соглашения, да и обуславливать одно соглашение другим не всегда возможно.

Далее коопхоз был преобразован в крестьянское фермерское хозяйство, которому перешли права на участок, земля ЛПХ и дальше использовалась. Суд указал на то, что имущество здесь необходимо разделить на доли, и признать право долевой собственности за наследником¹.

Опять же, мы видим, что нотариусом оформлялись права собственности на землю, удостоверялись соглашения о разделе и слиянии и т.д. Было расхождение с завещанием (составом наследственной массы) и реальными правами на имущество. Опять же, не все действия производились одним и тем же нотариусом. Необходимо было изменить завещание. Но, суд разобрался в данном деле, закрепив за истцом право на долю в КФХ.

Все же мы снова сталкиваемся с организационно-правовой проблемой в части ведения дел, касающихся одного и того же недвижимого имущества разными нотариусами. Здесь предстоит, на наш взгляд, не просто включить законодательные положения с целью унификации сделок и действий по недвижимости в рамках одного нотариуса или конторы, но и разработать иную информационную основу взаимодействия нотариусов, когда база будет не просто включать объекты по кадастровому номеру, но и автоматически

¹ Решение Новоселицкого районного суда Ставропольского края от 11.01.2017 г. по делу № 2-33/17: [Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-novoselickij-rajonnyj-sud-stavropolskij-kraj-s/act-548941957/>

извещать нотариусов о том, что предметом соглашения или действий выступает то или иное недвижимое имущество.

Еще одним уроком для граждан, а возможно и законодателей, может выступать дело об оспаривании уже зарегистрированных прав на недвижимость. Дело касалось заключения договора купли-продажи квартиры и уплате суммы из рук в руки до подписания договора, причем все это делалось через поверенных, видимо также с использованием мошеннической схемы. Но договор не был зарегистрирован в силу того, что сумма не переведена на счет. Более того, выяснилось, что нотариус не выдавала доверенности одному из поверенных. Договор был признан недействительным как и доверенность¹. Но, вместе с тем, суд посчитал, что недоказанным является факт уплаты денег. Опять же, правом на вынесение частного постановления суд не воспользовался, что на наш взгляд, является близорукостью правоприменителя. Налицо признаки мошеннических действий, когда есть поддельное свидетельство, когда есть данные о наличии умысла, о передачи денежной суммы незаконному поверенному. Это крайне странная позиция суда.

С позиции нотариуса все было сделано верно: запросы суда были не просто удовлетворены ответами, но и указанием на, мягко говоря, подозрительные действия лжеповеренного. Мы не обнаружили уголовных дел с участием тех же лиц, из чего делаем вывод о высокой вероятности того, что ситуация не стала предметом разбирательства со стороны правоохранительных органов. Считаю, что нотариусу должно быть предоставлено право не просто обращения в правоохранительные органы, но и по делам о недвижимости и имущества с определенным нижним пределом стоимости, вынесения обязательного к исполнению акта по проверке обстоятельств некоторых действий. Такой перечень должен быть ограничен,

¹ Решение Братского городского суда Иркутской области от 11.01.2017 г. по делу № 2-49/2017: [Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-bratskij-gorodskoj-sud-irkutskaya-oblast-s/act-549378217/>

но вместе с тем, это будет стимулировать правоохранителей внимательней относиться к подобным фактам и делам.

Еще в одном из дел суд удовлетворил требования наследников, признал за ними право долевой собственности и право на выдел земельного участка, расположенного в садоводческом товариществе. Казалось бы, типичное дело, содержало один момент: хотя это и не было предметом судебного разбирательства, но из материалов усматривалось желание других владельцев участков (до вынесения решения все участки были объединены в один общий, поскольку так было со времени расформирования колхоза и так наиболее рационально с точки зрения затрат осуществляется обработка земли), не огораживать участок¹. Другие собственники опасались, что ограждение будет признано недвижимым имуществом, тогда затраты на обработку земли могут возрасти, не подозревая, что ВАС РФ в 2013-м году выразил свою позицию в этом вопросе.

Прежде чем рассмотреть данную позицию, укажем, что законом нельзя предусмотреть любую ситуацию, нельзя урегулировать все что происходит и случается. Позитивистское правопонимание имеет свои недостатки, которые должны быть компенсированы путем работы особых правоприменительных институтов. К сожалению, процесс создания института адвокатов-медиаторов замедлился. Если бы наоборот – такой процесс развивался, нотариусу можно было бы предоставить право издания акта, в соответствие с которым, адвокату-медиатору и сторонам конфликта или возможного конфликта необходимо было бы провести переговоры в течение хотя бы одного часа, пусть и вовремя, назначенное собственником участка. Пока о таких предложениях говорить рано, но обширность подобной практики² доказывает,

¹ Решение Новоселицкого районного суда Ставропольского края от 13.03.2017 г. по делу № 2-113/17: [Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-novoselickij-rajonnyj-sud-stavropolskij-kraj-s/act-554349852/>

² См.: Решение Лазовского районного суда Приморского края от 21.07.2017 г. по делу № 2-110/2017: [Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-lazovskij-rajonnyj-sud-primorskij-kraj-s/act-556272152/>;
Решение Воскресенского городского суда от 21.07.2017 г. по делу № 2-2690/2017

что в процессе регистрации прав на недвижимое имущество полномочия нотариуса должны быть расширены.

Перейдем к рассмотрению вышеупомянутой позиции ВАС РФ (ныне – ВС РФ).

Очень важные для практики выводы включает Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 №1160/13 по делу №А76-1598/2012¹. Рассматривая спор, суд оценивал - является ли ограда, ограждение объектом недвижимости вообще и, как следствие, подлежит ли право собственности на этот объект госрегистрации. Судом было отказано в удовлетворении требований истца.

Но в заявлении истца был поднят и еще один важный вопрос: требуется ли разрешение для строительства такого объекта (ограждения) в случае, если объект является недвижимостью. Заявителем была предпринята попытка доказать определенное вспомогательное использование такого якобы объекта недвижимости и вообще обоснованность применения законоположений пп. 3 п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации².

Надо сказать, что истцом были поставлены действительно важные вопросы, ведь ограждение в имущественном комплексе может рассматриваться как необходимая часть оного. Это касается и санитарных зон, когда предъявляются особые требования к ограждениям³. Иначе ограждение

[Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-voskresenskiy-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-562478049/>; Решение Воскресенского городского суда Московской области от 22.01.2018 г. по делу № 2-314/2018 : [Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-voskresenskiy-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-579693600/>

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 №1160/13 по делу №А76-1598/2012: [Электронные текстовые данные]// СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16.

³ СанПиН 2.3.4.704-98. 2.3.4. Предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности. Производство спирта этилового ректифицированного и ликероводочных изделий. Санитарные правила и нормы» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 18.05.1998 № 18) (вместе с «Общими положениями по применению бактерицидных ламп на предприятиях пищевой промышленности»): [Электронные текстовые данные] // СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

могут посчитать самовольной постройкой. И здесь возникает коллизия норм, которой, на первый взгляд, нотариусы не имеют отношения. Но нотариус может и должен в ряде случаев проверять документацию и анализировать ее, удостоверяя договоры по отчуждению имущества, приобретению недвижимости. Как тогда в совокупности оценить и учесть все объекты недвижимости?

На наш взгляд, возможно предусмотреть право нотариуса затребовать иные документы, подтверждающие или опровергающие то, что к ограждению отсутствуют требования, предусмотренными в актах, регламентирующих сферу безопасности (дорожного движения, производства и т.п.). Вместе с тем, мы понимаем, что такое положение может серьезно осложнить жизнь бизнесу и никак не сказаться на предприимчивых людях, ведущих бизнес нелегально.

В одном из дел нотариус выдал свидетельство о праве на наследство земельного участка супруге умершего гражданина, но в свидетельстве о праве на дом нотариус отказал. Основание для отказа законное – в договоре приватизации не был определен круг лиц. В связи с этим, истица только в судебном порядке могла установить данный круг лиц и зарегистрировать свое право на жилой дом¹. Мы считаем, что в таких ситуациях, коих достаточно в судебной практике не стоит менять порядок. Все же у суда значительно больше полномочий, нежели у нотариуса или регистрирующих органов рассмотреть всю совокупность доказательств, и никакие расширения полномочий и правоспособности нотариусов или Росреестра не смогут заменить суд.

Ведь иногда правоприменители действуют не только по букве, но и по духу закона. И в этом смысле, в контексте нашего исследования, возможно расширить полномочия нотариуса, когда речь идет не только о правах, но и интересах несовершеннолетних. В то же время нужно признать, что правовая

¹ Решение Новоселицкого районного суда Ставропольского края от 06.06.2017 г. по делу № 2-293/17: [Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-novoselickij-rajonnyj-sud-stavropolskij-kraj-s/act-557307434/>

защита является государственно-принудительной деятельностью, направленной на восстановление нарушенного права и обеспечение исполнения юридической обязанности¹.

Обращу внимание на сущность правовой защиты как реализацию выбранной государственно-уполномоченным органом меры государственного принуждения, а также на необходимость рассматривать правовую защиту в динамике как процесс, имеющий свое начало (выражается предъявлением иска) и завершения (исполнения решения суда)².

Предложенное определение защиты права собственности как системы активных мероприятий, которые применяются владельцем, компетентными государственными или иными органами, направленной на устранение нарушений права собственности и возложении исполнения обязанности по восстановлению нарушенного права и учету интересов на нарушителя или возможного нарушителя интересов³. Данное определение наиболее близко по значению в преломлении к правам и интересам несовершеннолетнего лица.

Приведенное определение положительно отличается тем, что в нем из числа субъектов, которые могут применять правовую защиту, наравне с собственником указываются компетентные органы. Действительно, защита права собственности (а вместе с ним и других прав) возможна не только силами владельца, но человеком, который может стать владельцем, и с помощью государственных органов и общественных организаций (например, прокуратуры, исполнительной службы, адвокатуры), органов местного самоуправления, нотариусов и тому подобное.

¹ Абдуллаев М.И., Серкерев С.Э. Некоторые актуальные вопросы конституционно-правового и международно-правового регулирования защиты прав детей // Вестник Дагестанского государственного университета. 2014. № 1. С. 40.

² Куранов В.Г., Мурзабаева С.Ш., Павлова Ю.В., Сергеев Ю.Д. Совершенствование механизма судебной защиты прав несовершеннолетних и недееспособных лиц при отказе законных представителей от медицинского вмешательства / В.Г. Куранов и др. // Медицинское право. 2015. № 1 (59). С. 3-8.

³Бахарева О.А., Цепкова Т.М. Порядок защиты жилищных прав несовершеннолетних в гражданском судопроизводстве // Арбитражный и гражданский процесс. 2015. № 5. С. 20.

Однако из приведенного определения не усматривается, что защита права несовершеннолетнего возможна также и лицами, которые владеют объектом права на основании другого правового титула (например, аренды); а также то, что в аспекте защиты права речь может идти не только о праве собственности, а о праве владения, пользования, управления и главное – интересов, направленных на будущее состояние лица и его имущества и прав.

Способами же защиты прав принято называть установленные законом или договором материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление нарушенных прав и воздействие на правонарушителя. Иначе говоря, способом защиты прав являются конкретные правовые рычаги - действия и приемы, с помощью которых возможно защитить свои права. Примерами этого является обращение к прокурору с заявлением о необходимости его вмешательства в дела несовершеннолетних, совершения нотариусом исполнительной надписи, подачи иска в суд, совершение самостоятельных практических действий по реализации и защите собственного права (самозащита).

Так, суд удовлетворил требование истца и его законного представителя. Предметом иска стало оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество. Несовершеннолетнему принадлежало 7/24 доли квартиры. И нотариус, и органы опеки и попечительства в договоре купли-продажи сказали, что трудно будет «выписать» несовершеннолетнего, и по сути, закрыли глаза на нарушение.¹ Но есть права, а есть интересы ребенка. И понятно, что доля в недвижимом имуществе ребенка, находящемся в сложном положении, – это не только имущество, но и обеспечение его интересов в будущем. Но сам факт таких разъяснений со стороны органов и нотариуса, у которых есть ограниченные, но все же правоохранительные полномочия, вызывает вопросы.

¹ Решение Вилючинского городского суда Камчатского края от 30.01.2017 г. по делу № 2-56/2017 [Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-vilyuchinskij-gorodskoj-sud-kamchatskij-kraj-s/act-561836520/>

Также можно сказать и о случаях, когда нотариус выдавал свидетельство о наследовании незаконно. Суд признал действия незаконными, указав при этом, что наследник пропустил срок принятия, у нотариуса не было оснований выдавать оное, особенно когда нарушаются права и интересы несовершеннолетнего лица¹. Стоит отметить, что, выдав такое свидетельство и зарегистрировав право, лицо – один из наследников, могло продать и перепродать недвижимое имущество (земельный участок). Поэтому действия нотариусов по регистрации права на недвижимое имущество не терпят каких-либо отступлений от норм.

Рассмотренные проблемы судебной практики говорят о преимущественно на позитивистском правоприменении. Вместе с тем, нами выявлены проблемы, когда полномочия и права нотариусов могут быть расширены. В частности, нами предложено включить в законодательство положение о том, что упрощенная процедура регистрации прав и перехода прав на недвижимое имущество должна производиться нотариусом (или нотариальной конторой) в части нотариальных полномочий, который вел наследственное дело, в котором в наследственную массу было включено данное недвижимое имущество. Тогда нотариус как правоприменитель может отследить весь путь движения прав на недвижимость. Возможно, что при этом необходимо будет увеличить штат нотариусов, но вместе с тем, это можно будет компенсировать за счет перехода сотрудников Росреестра на должность нотариуса или помощника нотариуса.

Выявлена организационно-правовая проблема в части ведения дел, касающихся одного и того же недвижимого имущества разными нотариусами. На наш взгляд, возможно не просто включить законодательные положения с целью унификации сделок и действий по недвижимости в рамках одного нотариуса или конторы, но и разработать иную информационную основу

¹ Решение Сысольского районного суда Республики Коми от 26.02.2018 г. по делу № 2-88/2018: [Электронные текстовые данные]// Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-sysolskij-rajonnyj-sud-respublika-komi-s/act-580293093/>

взаимодействия нотариусов, когда база будет не просто включать объекты по кадастровому номеру, но и автоматически извещать нотариусов о том, что предметом соглашения или действий выступает то или иное недвижимое имущество.

Рассмотренные случаи позволяют нам заключить, что нотариусу должно быть предоставлено право не просто обращения в правоохранительные органы, но и по делам о недвижимости и имущества с определенным нижним пределом стоимости, вынесения обязательного к исполнению акта по проверке обстоятельств некоторых действий. Такой перечень должен быть ограничен, но вместе с тем, это будет стимулировать правоохранителей внимательней относиться к подобным фактам и делам.

Также возможно предусмотреть право нотариуса затребовать иные документы, подтверждающие или опровергающие то, что к ограждению отсутствуют требования, предусмотренными в актах, регламентирующих сферу безопасности (дорожного движения, производства и т.п.). Вместе с тем, мы понимаем, что такое положение может серьезно осложнить жизнь бизнесу и никак не сказаться на предприимчивых людях, ведущих бизнес нелегально.

Заключение

На основании проведенного нами исследования, сформулированы выводы как теоретического, так и практического (рекомендательного) характера:

1. Рассмотрев историю развития нотариата в стране, мы приходим к выводу, что институт нотариата предоставил имущественным отношениям стабилизирующий и бесконфликтный характера, позволил государству контролировать выполнение гражданами обязанностей по уплате налогов, а также предусматривал функции нотариуса как постоянного и гарантированного источника пополнения казны. В целом Положение 1866 г. было прогрессивным актом, поскольку ввело единый универсальный институт нотариата как форму публичной деятельности независимых нотариусов, уполномоченных государством на совершение нотариальных действий.

2. Существующий на сегодняшний день свободный российский нотариат содержит все черты и признаки, свойственные классическим формам нотариата латинского типа.

Под понятием «нотариата» стали понимать структуру нотариальных органов, на которую возлагается правоохранительная и правозащитная государственная функция, а значит и деятельность должна осуществляться в соответствии с содержанием нотариального процесса и предусмотренной действующим законодательством процедуры. Содержанием же деятельности нотариальных органов является правоохранительная и правозащитная деятельность, которая государством возложена на специальную структуру органов и отдельных должностных лиц.

3. Деятельность нотариуса всегда затрагивает урегулированные законами права и обязанности лица, связанные с совершением конкретного юридического действия. Деятельность нотариусов регламентируется

законодательством о нотариате. Деятельность направлена на осуществление норм гражданского права.

Насущной потребностью сегодняшнего дня является переосмысление и реформирование системы нотариата, в том числе и в части охраны гражданских прав и интересов, о чем и пойдет речь ниже.

4. Действующее законодательство предоставляет широкий спектр способов защиты права собственности. Одним из таких способов защиты права собственности является нотариальное удостоверение гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение недвижимого имущества. При этом очевидным является то, что нотариальному удостоверению, согласно норм действующего законодательства, подлежат не все без исключения гражданско-правовые договоры на отчуждение имущества. Бесспорно, речь идет только об определенной категории таких договоров, необходимость нотариального удостоверения которой прямо предусмотрена действующим законодательством.

5. Законодательством на нотариуса возлагается достаточно широкий круг обязанностей. В процессе оформления правоотношения нотариус проводит колоссальную работу, и только маленькая часть ее отражается в документах нотариального делопроизводства. Для того чтобы такая работа была качественной, нотариус должен не только иметь высокий уровень профессионализма, а также при совершении нотариальных действий находиться в определенном психологическом состоянии, когда он имеет обостренное внимание, быстро анализирует ситуацию, принимает правильные решения, имеет уверенность в своих действиях.

6. В практической деятельности невозможно полагаться только на аналитические способности нотариуса. Нотариус должен иметь доступ ко всем существующим реестрам баз данных (базы данных паспортных документов, актов гражданского состояния, кадастра и тому подобное). Трудности в работе придает правовой нигилизм, что процветает в нашем обществе. Нотариат выполняет большую правозащитную,

правоохранительную функцию, и общество должно осознать важность роли нотариуса.

7. Нотариус обязан разъяснить права и обязанности сторонам договора, а также юридические последствия его заключения. В то же время на практике нотариус лишь отмечает в тексте договора нормы действующего законодательства РФ, содержание которых он должен разъяснить сторонам договора. Однако, несмотря на эти и некоторые другие проблемы, именно нотариальное удостоверение гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение имущества, является важной гарантией защиты прав и законных интересов собственника имущества и других заинтересованных лиц.

8. Нотариальное удостоверение гражданско-правового договора на отчуждение имущества является важной гарантией обеспечения законных прав и интересов, как собственника имущества, так и других сторон гражданско-правового договора и других заинтересованных лиц. При этом основными видами гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение имущества, является договор купли-продажи, договор мены, договор дарения и некоторые другие виды гражданско-правовых договоров.

9. Процедура нотариального удостоверения гражданско-правового договора предполагает наличие четкой последовательности действий или прохождения определенных стадий этого процесса, каждая из которых имеет свои особенности. В частности, речь идет о таких стадиях нотариального процесса:

- 1) открытие нотариального производства;
- 2) подготовка к совершению нотариального производства;
- 3) непосредственное совершение нотариальных действий, которое заканчивается удостоверением нотариального акта и его изданием;
- 4) совершение нотариусами государственной регистрации прав на жилье и их обременений;

5) подготовка документов нотариального делопроизводства к архивному хранению, их хранение, а также внесение в эти документы в будущем предусмотренных законодательством сведений.

10. Рассмотренные проблемы судебной практики говорят о преимущественно на позитивистском правоприменении. Вместе с тем, нами выявлены проблемы, когда полномочия и права нотариусов могут быть расширены. В частности, нами предложено включить в законодательство положение о том, что упрощенная процедура регистрации прав и перехода прав на недвижимое имущество должна производиться нотариусом (или нотариальной конторой) в части нотариальных полномочий, который вел наследственное дело, в котором в наследственную массу было включено данное недвижимое имущество. Тогда нотариус как правоприменитель может отследить весь путь движения прав на недвижимость. Возможно, что при этом необходимо будет увеличить штат нотариусов, но вместе с тем, это можно будет компенсировать за счет перехода сотрудников Росреестра на должность нотариуса или помощника нотариуса.

11. Выявлена организационно-правовая проблема в части ведения дел, касающихся одного и того же недвижимого имущества разными нотариусами. На наш взгляд, возможно не просто включить законодательные положения с целью унификации сделок и действий по недвижимости в рамках одного нотариуса или конторы, но и разработать иную информационную основу взаимодействия нотариусов, когда база будет не просто включать объекты по кадастровому номеру, но и автоматически извещать нотариусов о том, что предметом соглашения или действий выступает то или иное недвижимое имущество.

12. Рассмотренные случаи позволяют нам заключить, что нотариусу должно быть предоставлено право не просто обращения в правоохранительные органы, но и по делам о недвижимости и имущества с определенным нижним пределом стоимости, вынесения обязательного к исполнению акта по проверке обстоятельств некоторых действий. Такой

перечень должен быть ограничен, но вместе с тем, это будет стимулировать правоохранителей внимательней относиться к подобным фактам и делам.

13. Также возможно предусмотреть право нотариуса затребовать иные документы, подтверждающие или опровергающие то, что к ограждению отсутствуют требования, предусмотренными в актах, регламентирующих сферу безопасности (дорожного движения, производства и т.п.). Вместе с тем, мы понимаем, что такое положение может серьезно осложнить жизнь бизнесу и никак не сказаться на предприимчивых людях, ведущих бизнес нелегально.

Список использованной литературы

1. Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: pravo.gov.ru. – 10.05.18.

2. Договор между Российской Федерацией и Социалистической Республикой Вьетнам о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским и уголовным делам (подписан в г. Москве 25.08.1998) (ред. от 23.07.2003): // Официальный сайт МИД РФ. URL: http://www.mid.ru/ru/maps/vn/-/asset_publisher/abq3L9Hzzxu2/content/id/512370

3. Договор между Российской Федерацией и Монголией о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским и уголовным делам (ред. от 12.09.2002) (подписан в г. Улан-Баторе 20.04.1999) // СПС «Консультант Плюс» 2018 г.

4. Конвенция, отменяющая требование легализации иностранных официальных документов (Заключена в г. Гааге 05.10.1961) // СПС «Консультант Плюс» 2018 г.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. ст. 3301.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ, 1996- № 5-ст. 410.

7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 07.03.2018 // Собрание законодательства РФ-07.08.2000-№ 32, ст. 3340.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ», 03.12.2001 -№ 49- ст. 4552.
9. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 07.03.2018) // Собрание законодательства РФ», 18.11.2002- № 46- ст. 4532.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ», 03.01.2005- № 1 (часть 1)- ст. 16.
11. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 31.12.2017) // «Ведомости СНД и ВС РФ», 11.03.1993-№ 10-ст. 357.
12. О сельскохозяйственной кооперации: Федеральный закон от 08.12.1995 № 193-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // «Собрание законодательства РФ», 11.12.1995-№ 50- ст. 4870.
13. О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации: Федеральный закон от 25.07.2002 № 115-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // «Собрание законодательства РФ», 29.07.2002- № 30- ст. 3032.
14. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) // «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015- № 29 (часть I)- ст. 4344.
15. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // «Собрание законодательства РФ», 04.07.2016- № 27 (часть II)- ст. 4294.
16. Приказ Минюста РФ от 14.03.1994 № 19-01-46 «О продлении сроков трудовых договоров с нотариусами» (утратил силу) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: pravo.gov.ru. – 10.05.18.

17. Приказ Минюста РФ от 15.03.2000 № 91 «Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий»: [Электронные текстовые данные] // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: pravo.gov.ru. – 10.05.18.

18. Об утверждении Положения о порядке передачи информации в ФСФМ: Постановление Правительства РФ от 16.02.2005 № 82 (ред. от 08.07.2014) : [Текст] // «Собрание законодательства РФ», 21.02.2005- № 8- ст. 659.

19. Порядок взаимодействия Банка России Федеральной нотариальной палатой при предоставлении информации: [Электронные текстовые данные] // СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

20. СанПиН 2.3.4.704-98. 2.3.4. Предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности.: [Электронные текстовые данные] // СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

21. Положение о нотариальной части от 14.04.1866 г. [Графическая копия] // Сайт ФНП. URL: <https://notariat.ru/150years/polozhenie/>

22. Постановление СНК от 23 марта 1918 г. о муниципализации нотариата [Электронные текстовые данные] // АФ Ярославской области. URL: <http://www.yar-archives.ru/archive/1/unit/10000722603>.

23. Положение о государственном нотариате: Декрет СНК РСФСР от 04.10.1922 // «СУ РСФСР». - 1922. - № 63 - ст. 807.

24. О введении в действие Положения о государственном нотариате РСФСР издания 1923 года: Декрет СНК РСФСР от 24 августа 1923 года // «СУ РСФСР» - 1923 - № 75 - ст. 726.

25. Декрет СНК РСФСР от 18 октября 1924 года Об изменениях положения о государственном нотариате: [Электронные текстовые данные] // Библиотека актов СССР. URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_2219.htm

26. Основы судоустройства ССР и Союзных Республик. Утверждены Постановлением ЦИК СССР от 29 октября 1924 года: [Электронные текстовые данные] // URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_2224.htm
27. Постановление ВЦИК, СНК РСФСР от 20.07.1930 «О введении в действие Положения о Государственном нотариате РСФСР» : // «СУ РСФСР»- 1930- № 38- ст. 476.
28. Указ Президиума ВС РСФСР от 30 сентября 1965 года от 30.09.1965 г. Об утверждении положения о государственном нотариате РСФСР // Ведомости ВС РСФСР- 1965- № 40- ст. 991.
29. Закон РСФСР от 02.08.1974 «О государственном нотариате» // «Ведомости ВС РСФСР»- 1974- № 32- ст. 852.

2. Учебники, учебные пособия, научные сборники, научные статьи и другие публикации периодических изданий:

30. Абдуллаев, М.И. Некоторые актуальные вопросы конституционно-правового и международно-правового регулирования защиты прав детей / М.И. Абдуллаев // Вестник Дагестанского государственного университета. 2014.-№ 1- С. 39-43.
31. Авдеенко, Н.И. Нотариат в СССР. Учебное пособие / Н.И. Авдеенко и др. - Л.: Изд-во Ленингр. ун-та -1984. - 144 с.
32. Авдюков, М.Г Нотариат в СССР. Учебное пособие / Отв. ред.: Клейнман А.Ф. - М.: Изд-во Моск. ун-та- 1960. - 238 с.
33. Актуальные проблемы предпринимательского права. Вып. 4/ Под ред.: Молотников А.Е. - М.: Стартап- 2015. - 192 с.
34. Алехин, А.П. Административное право Российской Федерации. Учебник / А.П. Алехин и др. - М.: Зерцало-М- 2014. - 592 с.

35. Алешина, Т.Е. Вопросы медиации в практике российского нотариата / Т.Е. Алешина // Вестник СГЮА. 2016.-№ 1 (108) - С. 116-119.
36. Арсланов, К.М. Нотариальная форма сделок по действующему германскому праву / К. Арсланов // Нотариус. 2014.-№ 5. -С. 32-36.
37. Ахмедов, Ч.Н. «Положение о нотариальной части» 1866 года/ Ч.Н. Ахмедов // История государства и права. 2007.- № 8 - С. 20-22.
38. Бахарева, О.А. Порядок защиты жилищных прав несовершеннолетних в гражданском судопроизводстве / О.А. Бахарева и др. // Арбитражный и гражданский процесс. 2015- № 5- С. 18-23.
39. Бегичев, А.В. Роль нотариата в доказательственной сфере гражданского и арбитражного процесса / А.В. Бегичев // Сравнительное право и проблемы частноправового регулирования. - М.: РУДН- 2014. -С. 28-38.
40. Беспалов, Ю.Ф. Дела о наследовании: вопросы правоприменения / Ю.Ф. Беспалов и др. - М.: Проспект, -2015. – С-240.
41. Богатырев, Н.В. Нотариальный акт как форма осуществления охранительной функции права / Н.В. Богатырев // Вестник СГЮА. 2015.-№ 1 (102). -С. 124-128.
42. Браташова, В.А. Нотариальные обязательства в связи с использованием средств материнского (семейного) капитала: проблемы реализации и контроля / В.А. Браташова // Судья. -2014-№ 7- С. 31-33.
43. Великопольская, А.А. Институт подозрения / А.А. Великопольская // Российский судья. -2015-№ 8- С. 23-27.
44. Великопольская, А.А. Подозреваемый и способы легализации подозрения на досудебной стадии уголовного процесса России / А.А. Великопольская // Российский судья. 2016.-№ 1- С. 40-44.
45. Вольман, И.С. Проекты нотариальных актов и их юридическое значение / И.С. Вольман // Право. № 31- С.-Пб., -1913- С. 1806-1814.
46. Вольман, И.С. Реформа русского нотариата / И.С. Вольман // Право. №№ 1 - 52 - С.-Пб.,- 1905-С. 4197-4205.

47. Гуцин, В.В. Наследственное право и процесс. Учебник / В.В. Гуцин и др. - М.: Изд-во «Эксмо»- 2014. – С.720.
48. Демин, А.А. Договор и договорное регулирование: монография / А. Демин и др. - Нижний Новгород: НОЦ «ЦЕЗИУС», -2014. – С.206.
49. Демина, Н.В. Зарождение нотариата в Древней Руси и его развитие в централизованном Московском государстве / Н.В. Демина // Государство и право. Часть 1. Вып. 5. - СПб.: Лема, -2009. - С. 65-74.
50. Демина, О.Г. Истоки и прообразы современного нотариата / О.Г. Демина // Закон и власть. -2017. -№ 2- С. 11-12.
51. Егорова, М.Е. Взаимодействие суда и нотариата как правоохранительного органа по вопросам обеспечения деятельности суда / М.Е. Егорова // Арбитражный и гражданский процесс. 2015.-№ 10- С. 3-6.
52. Законопроект № 295719-6 «О внесении изменений в раздел V части третьей ГК РФ (о заключении наследственного договора)» // <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=295719-6&02>.
53. Законы гражданские (Свод Зак. т. X, ч. 1, изд. 1900 г., по Прод. 1906, 1908, 1909 и 1910 гг.) / Сост.: Тютрюмов И.М.. - С.-Пб.: Изд. юрид. кн. магазина И.И. Зубкова под фирмою «Законоведение»-1913. – С.1930.
54. Илюшина, М.Н. Предварительный договор в новеллах ГК РФ / М.Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. 2016.- № 1- С. 36-40.
55. Илюшина, М.Н. Проект ГК РФ о юридических лицах: вопросы правоприменения и преодоления противоречий в деятельности нотариусов / М.Н. Илюшина // Нотариальный вестник. 2013.-№ 10.- С. 3-10.
56. Каламова, Ю.Б. Правовое положение нотариуса на стадии выдачи исполнительного листа /Ю.Б. Каламова // Вестник СГЮА. 2015.-№ 4 (105). 201- С. 198-203.
57. Калиниченко, Т.Г. Нотариальное право и процесс в Российской Федерации/ Т.Г. Калиниченко - М.: Норма, Инфра-М, 2015. - 240 с.

58. Каминская, О.Г. Нотариат в системе правоохранительных органов / О.Г. Каминская // Проблемы права. - Тула: Папирус,- 2014. С. 81-82.
59. Киндеев, В.А. Охранительная функция нотариата при удостоверении договора ипотеки / В.А. Киндеев // Девятые Всероссийские Державинские чтения. - М.: РПА Минюста России, - 2013.- С. 258-262.
60. Курагин, И.И. История становления нотариата в России / И.И. Курагин // Эволюция государственно-правовых систем. - Абакан: ХГУ им. Н.Ф. Катанова, -2013- С. 217-219.
61. Куранов, В.Г Совершенствование механизма судебной защиты прав несовершеннолетних: / В.Г. Куранов и др. // Медицинское право. 2015.- № 1 (59)- С. 3-8.
62. Лукина, В.В. Развитие законодательства о нотариальном удостоверении сделок с земельными участками в РФ / В.В. Лукина // Юридическая наука и практика. Вып. 2. - Рязань: Концепция, -2014. -С. 129-132.
63. Ляпидевский, Н. История нотариата. Т. 1 / Н. Ляпидевский - М.: Унив. тип. (Катков и Ко), -1875. – С.-321.
64. Мейер, Д.И. Русское гражданское право / Под ред.: Вицын А.. - 4-е изд. - С.-Пб.: Тип. Н. Тиблена и комп., -1868. – С.-722.
65. Меркулова, С.С. История возникновения и эволюция российского нотариата / С.С. Меркулова // Тамбовские правовые чтения - Тамбов: Принт-Сервис, -2017. -С. 80-83.
66. Михайлов, В. Тезис о том, что «чистоту» сделок с недвижимостью может обеспечить лишь нотариус, отнюдь небесспорен / В. Михайлов // Административное право. 2015.-№ 3 - С. 117-120.
67. Невзоров, А.С. Русские биржи. Вып. 3 / А.С. Невзоров - Юрьев: Тип. К. Маттисена, 1899. - 410 с. С. 137, 390.
68. Нотариальное право России. Учебник / Под ред: Ярков В.В. - М.: Статут, - 2017. - 576 с.

69. Нотариат в годы Великой Отечественной Войны [Электронные текстовые данные] // Нотариальная Палата Воронежской области. URL: <http://notariatvrn.ru/novosti/notariat-v-gody-velikoj-otechestvennoj-vojny>.
70. Нотариат в советское время и после [Электронные текстовые данные] // Нотариус Москвы. URL: http://notarius-perevod.ru/notariat_v_sovetskoe_vremya/.
71. Остеева, Е.Ю. Проблемы формы и государственной регистрации сделки / Е.Ю. Остеева // Путь в науку. – Яр.: ЯрГУ, -2014. С. 50-51.
72. Перлов, И. Некоторые вопросы организации и развития правовой науки и юридического образования / И. Перлов // Советская юстиция. 1958.-№ 4- С. 12-16.
73. Плохотенко, А.К. Курс нотариата с образцами и законоположениями / А.К. Плохотенко - М.: «Правоведение», -1910. - 511 с.
74. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права: Вотчинные права. Ч. 1 / Науч. ред.: Ем В.С. - М.: Статут, 2016. - 800 с.
75. Пожарская, Ю.В. Особенности появления института нотариата в древней Руси / Ю.В. Пожарская // «Черные дыры» в Российском Законодательстве. 2011.- № 5- С. 169-171.
76. Пожарская, Ю.В. Появление института нотариата в Древней Руси / Ю.В. Пожарская // Вестник РГСУ. Вып. 5. -2010.- С. 92-99.
77. Степанов, А.В. Место нотариата по Положению о нотариальной части 1866 года и действующему законодательству / А.В. Степанов // Хронодискретноемоногографическое сравнительное правоведение. Вып. 4. - М.: ВПП- 2012 -С. 199-206.
78. Степанов, А.В. Обязанности нотариуса при осуществлении профессиональной деятельности по Положению о нотариальной части 1866 года / А.В. Степанов // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2012.-№ 18- С. 119-123.
79. Степанов, А.В. Сравнительно-правовой анализ требований к кандидату в нотариусы по Положению о нотариальной части 1866 г. и действующему

российскому законодательству / А.В. Степанов // Хронодискретноемоногогеографическое сравнительное правоведение. Вып. 3. - М.: ВПП, -2011.- С. 140-153.

80. Ткаченко, Е.В. Сравнительный анализ правового регулирования отдельных вопросов нотариальной деятельности Положением о нотариальной части 1866 года и Основами законодательства Российской Федерации о нотариате / Е.В. Ткаченко и др. // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2013.-№ 2 (91)- С. 111-115.

81. Тупикова, Р.Л. Проблемы правового регулирования сделок с объектами незавершенного строительства / Р.Л. Тупикова // Актуальные проблемы правового и политического развития России. - Саратов: Саратовский источник, -2014. -С. 271-273.

82. Фемелиди, А.М. Русский нотариат / А.М. Фемелиди - С.-Пб.: Я. А. Канторович, -1902. - 264 с.

83. Чуприна, Я.С. Институт нотариата в свете изменений в Гражданский кодекс РФ / Я.С. Чуприна // Защита частных прав - Иркутск: БГУЭП, -2013. - С. 267-272.

84. Шагиев, Б.В. Юридическая деятельность и ее система: монография / Б.В. Шагиев - М.: Юрлитинформ, -2014. - 192 с.

85. Юдельсон, К.С. Советский нотариат / К.С. Юдельсон. - М.: Государственное издательство юридической литературы, - 1959. - 376 с.

3. Материалы юридической практики:

86. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012 [Электронные текстовые данные] // СПС «Консультант Плюс», 2018 г.

87. Решение Новоселицкого районного суда Ставропольского края от 11.01.2017 г. по делу № 2-33/17 [Электронные текстовые данные] // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-novoselickij-rajonnyj-sud-stavropolskij-kraj-s/act-548941957/>.
88. Решение Братского городского суда Иркутской области от 11.01.2017 г. по делу № 2-49/2017 [Электронные текстовые данные] // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-bratskij-gorodskoj-sud-irkutskaya-oblast-s/act-549378217/>.
89. Решение Воскресенского городского суда Московской области от 22.01.2018 г. по делу № 2-314/2018 [Электронные текстовые данные] // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-voskresenskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-579693600/>.
90. Решение Вилючинского городского суда Камчатского края от 30.01.2017 г. по делу № 2-56/2017 [Электронные текстовые данные] // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-vilyuchinskij-gorodskoj-sud-kamchatskij-kraj-s/act-561836520/>.
91. Решение Новоселицкого районного суда Ставропольского края от 13.03.2017 г. по делу № 2-113/17 [Электронные текстовые данные] // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-novoselickij-rajonnyj-sud-stavropolskij-kraj-s/act-554349852/>.
92. Решение Новоселицкого районного суда Ставропольского края от 06.06.2017 г. по делу № 2-293/17 [Электронные текстовые данные] // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-novoselickij-rajonnyj-sud-stavropolskij-kraj-s/act-557307434/>.
93. Решение Центрального районного суда г. Омска от 21.06.2017 г. по делу № 2-2098/2017 [Электронные текстовые данные] // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-centralnyj-rajonnyj-sud-g-omska-omsкая-oblast-s/act-556386456/>.
94. Решение Лазовского районного суда Приморского края от 21.07.2017 г. по делу № 2-110/2017 [Электронные текстовые данные] // Росправосудие. URL:

<https://rospravosudie.com/court-lazovskij-rajonnyj-sud-primorskij-kraj-s/act-556272152/>.

95. Решение Воскресенского городского суда от 21.07.2017 г. по делу № 2-2690/2017 [Электронные текстовые данные] // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-voskresenskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-562478049/>.

96. Решение Матвеево-Курганского районного суда Ростовской области от 03.08.2017 г. по делу № 2-404/2017 // Росправосудие. URL: <https://rospravosudie.com/court-matveevo-kurganskij-rajonnyj-sud-rostovskaya-oblast-s/act-560071631/>.

97. Решение Сысольского районного суда Республики Коми от 26.02.2018 г. по делу № 2-88/2018 [Электронные текстовые данные] // РП. URL: <https://rospravosudie.com/court-sysolskij-rajonnyj-sud-respublika-komi-s/act-580293093/>.