Гражданское право

УДК 347.132.6:347.214.2

ТЫМЧУК Юлия Александровна, магистр,
кафедра гражданского и международного
частного права (базовая кафедра ЮНЦ РАН),
Институт права Волгоградского
государственного университета, Волгоград
(E-mail:yuliannatymchuk@yandex.ru)

ЗАКОНОПРОЕКТ О ВВЕДЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ: КОММЕНТАРИИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ[1]

Аннотация.

Предмет/тема. Вопрос обеспечения стабильности гражданского оборота недвижимости и защиты личных неимущественных и имущественных прав граждан, по-прежнему, представляет особую важность для общества и государства. Решение указанного вопроса осуществляется посредством ужесточения законодательных требований к порядку и форме совершения определенных юридических процедур. К числу таких требований относится обязательное нотариальное удостоверение. Статья посвящена анализу проекта Федерального закона № 193850-7 от 06 июня 2017 г. «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», а также исследованию перспектив введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в рамках данной законодательной инициативы.

Цели/задачи. Провести анализ основных положений законопроекта № 193850-7 от 06 июня 2017 г. «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», выявить его преимущества и недостатки, оценить обоснованность замечаний к законопроекту, изложенных в официальном отзыве Правительства РФ, а также сформулировать рекомендации по внесению изменений в законодательство, реализация которых позволит закрепить требование по обязательному нотариальному удостоверению сделок с недвижимостью.

Методология. Основу методологического арсенала статьи составляют использованные в ней методы научного познания, анализа и сравнительно-правовой.

Вывод. На основе анализа проекта Федерального закона № 193850-7 от 06.06.2017 г. «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» формулируются критические замечания и предложения, направленные на его совершенствование.

Ключевые слова*: законопроект, гражданский оборот, сделки с недвижимостью, обязательное нотариальное удостоверение, нотариальный тариф, плата за услуги правового и технического характера, ответственность нотариуса.*

JEL classification: K12, K39.

---

[1] Объем – 21000 печ.зн.

Yuliya A. Tymchuk, Master, Department of Civil and International Private Law at Volgograd State University, Base Department of the Southern Scientific Center of the Russian Academy of Sciences, Volgograd (E-mail: yuliannatymchuk@yandex.ru**)**

BILL ON INTRODUCTION OF THE MANDATORY NOTARIZATION OF THE REAL ESTATE TRANSACTIONS: COMMENTS AND SUGGESTIONS

Abstract.

Subject / Topic The question of stability of civil turnover of immovable property and the protection of the personal non-property and property rights of citizens is still of a particular importance for society and state. The solvation of this issue can be effected by means of stricter legislative requirements to processing and form of certain legal procedures. The obligatory notarization is one of such requirements. The article is devoted to the analysis of the draft of federal law No. 193850-7 of June 06, 2017. «On modification of article 8.1 of part one of the Civil code of the Russian Federation», as well as to the study of the prospects of introduction of mandatory notarization of real estate transactions within the framework of this legislative initiative.

Goals / Objectives To carry out the analysis of basic provisions of the bill No. 193850-7 of June 06, 2017 «On modification of article 8.1 of part one of the Civil code of the Russian Federation», to reveal its advantages and disadvantages, to estimate the relevance of the remarks to the bill stated in the official response of the Government of the Russian Federation, as well as to formulate recommendations for changes in legislation, the implementation of which will secure the requirement for mandatory notarization of real estate transactions.

Methodology The basic methodological tools of the article consist of the methods of scientific knowledge, analysis, and comparative-legal method.

Conclusions and Relevance On the basis of the analysis of the draft federal law No 193850-7 from 6.6.2017. «On modification of article 8.1 of part one of the Civil code of the Russian Federation» the critical remarks and suggestions for its improvement are formulated.

Keywords: *bill, civil turnover, real estate transactions, mandatory notarization, notarial tariff, payment for services of legal and technical character, notarial responsibility.*

Анализ практики показывает, что, несмотря на наличие действующей системы государственной регистрации вещных прав на недвижимость, предполагающей обеспечение достоверности государственных реестров недвижимости, число правонарушений, связанных с отчуждением недвижимости, по-прежнему, высоко (уголовные дела о мошенничестве в данной сфере, оспаривание сделок с недвижимостью, заключенных по поддельным документам, под влиянием обмана и заблуждения и др.) [1, с.55].

В связи с этим подготовка проекта Федерального закона №

193850-7 от 06 июня 2017 г. «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [2] (далее – законопроект от 06 июня 2017 г.) является попыткой устранить имеющиеся негативные тенденции, и, как следствие, снизить нагрузку на судебную систему. На момент написания настоящей статьи указанный законопроект находится на рассмотрении.

Разработчики рассматриваемого законопроекта предлагают внести изменения в ст.8.1 ГК РФ и закрепить обязательное нотариальное удостоверение для сделок с недвижимостью.

Следует отметить, что подобная инициатива не нова. Так, ранее рассматриваемый вопрос был предметом обсуждения:

- в 2008 году в связи с разработкой поправок в ГК РФ на основании Указа от 18.07.2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации»;

- в 2012 году законопроект отклонили по причине декларативной ответственности нотариуса, необоснованных нотариальных тарифов, а также ввиду отсутствия подробной правовой регламентации процедуры нотариального удостоверения сделок [3];

- в 2014 году законопроект [4] не был поддержан ввиду его непроработанности. Так в официальном отзыве Правительства РФ [5] указывалось на необходимость комплексного исследования подобного вопроса, чего разработчиками законопроекта не было сделано.

К сожалению, законопроект от 06 июня 2017 г. характеризуется аналогичными недостатками, что и законопроект, отклоненный в 2014 г. На официальном сайте ГД РФ на законопроект от 06 июня 2017 г. был дан отзыв Правительства РФ, идентичный по содержанию отзыву 2014 года.

В рамках данного исследования проанализируем, насколько обоснованы замечания, содержащиеся в официальном отзыве Правительства, применительно к современной действительности.

Прежде всего, рассмотрим замечание о дополнительных издержках для оборота недвижимости, которые возникнут в случае введения обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью.

На первый взгляд, указанный тезис выглядит вполне обоснованным. Действительно, в настоящее время в условиях отсутствия в законодательстве требования об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью, каждый субъект гражданского оборота праве самостоятельно выбрать –

заключить ли договор в простой письменной форме или обратиться к нотариусу.

Соответственно, предложение, содержащееся в законопроекте от 06 июня 2017 г. выглядит обременительной для субъектов гражданского оборота. Однако это не так.

Во-первых, законодателем было предпринято ряд мер по снижению нотариального тарифа за удостоверение сделок с недвижимостью.

Так, например, в редакции Федерального закона от 21.12.2013 № 379-ФЗ нотариальный тариф за удостоверение сделки с недвижимостью, стоимостью 2 500 000 руб. составлял 21 250 рублей (при отчуждении лицу, не являющемуся родственником), а в редакции Федеральных законов от 29.12.2014 № 457-ФЗ и от 29.12.2015 № 391-ФЗ он снизился вдвое - 10 000 рублей.

Помимо указанного, была предпринята попытка разрешить проблему, связанную с взиманием нотариусами платы за оказание услуг правового и технического характера (ПТХ) [6], однако, как полагают, в литературе реформа не увенчалась успехом [7].

На наш взгляд, законодателю для исключения возможных злоупотреблений все же следует отказаться от подхода по разделению нотариального тарифа и платы за услуги правового и технического характера. В частности, в ранее действующем законодательстве, а именно в Законе РФ от 09.12.1991 № 2005-1 «О государственной пошлине», плата за услуги правового и технического характера включалась в государственную пошлину за совершение нотариальных действий. Аналогичная позиция закреплена и в зарубежном законодательстве [8, с.10].

Несмотря на наличие некоторых недостатков в правовом регулировании, возможно утверждать, что в настоящее время цены на услуги нотариуса (нотариальный тариф + плата за услуги правового и технического характера) снизились и находятся приблизительно на одном уровне с ценами за услуги юристов и риелторов, занимающихся сопровождением сделок с недвижимостью [9].

Полагаем, что убытки, которые причиняются гражданам в результате успешной реализации мошеннических схем, связанных с незаконным завладением недвижимостью, более значительны, чем оплата нотариального тарифа. На это обращают внимание также многие эксперты и аналитики [10].

Преимущество обращения к нотариусу заключается в их полной имущественной ответственности за вред, причиненный по его вине,

в отличие от иных лиц, занимающихся сопровождением сделок с недвижимостью, чья ответственность ограничивается лишь рамками договора оказания услуг.

Однако в официальном отзыве Правительства РФ на рассматриваемый законопроект содержится справедливое замечание в отношении ответственности нотариуса. Разработчикам законопроекта следовало бы учесть, что для того, чтобы на нотариуса действительно была возложена полная имущественная ответственность за его действия, должна быть установлена его вина. Судебная практика свидетельствует о том, что это крайне редкое явление. Напротив, существует целый массив судебных решений, где требования к нотариусам о возмещении имущественного вреда остаются без удовлетворения, так как суды в своих решениях ссылаются на отсутствие доказательств, свидетельствующих о нарушении нотариусом закона при совершении нотариальных действий [11]. Решить вышеуказанную проблему возможно посредством внесения изменений в законодательство, в частности в п.2 ст.18 Основ законодательства РФ о нотариате [12, с.129].

Следующее замечание к законопроекту касается отсутствия в пояснительной записке статистических данных обосновывающих вывод о наличии рисков для сторон сделки с недвижимостью, заключивших ее в простой письменной форме.

Очевидно, указанный вывод разработчиков законопроекта возможно с успехом обосновать, обратившись к судебной практике, которая свидетельствует о том, в большинстве случаев судами рассматриваются дела, связанные с оспариванием сделок с недвижимостью, совершенных без нотариального удостоверения [13, 14].

Помимо замечаний, указанных в официальном отзыве Правительства РФ, следует отметить и то, что авторами законопроекта не рассматривался вопрос о целесообразности введения обязательной нотариальной формы для всех сделок с недвижимостью, заключенных между юридическими лицами.

На наш взгляд, вводить обязательное нотариальное удостоверение всех сделок с недвижимостью, сторонами которых являются юридические лица не совсем оправданно. Как, правило, у юридического лица есть в штате юрист или целый юридический отдел, состоящий из работников, имеющих необходимую квалификацию. Нередки случаи привлечения юридическими лицами адвокатов по договорам оказания услуг для ведения некоторых дел организации. Соответственно, в данном случае, обязанность по

нотариальному удостоверению выглядит обременительной. При этом оспаривание сделок недвижимостью между юридическими лицами, совершенных без нотариального удостоверения, по ст.177 ГК РФ, являющейся самым распространенным основанием оспаривания сделок с недвижимостью между гражданами, весьма редкое явление.

По итогам рассмотрения законопроекта возникает вопрос о перспективах его принятия и закрепления на законодательном уровне обязательного нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью. Представляется, что с учетом выявленных недостатков, и непроработанности множества вопросов, а также в условиях отсутствия закона о нотариальной деятельности, отвечающего современным потребностям гражданского оборота, принятие закона, к сожалению, маловероятно.

Таким образом, проведенный анализ показывает, что:

- рассматриваемый законопроект нуждается в доработке, ряд замечаний, высказанных Правительством РФ в официальном заключении, являются справедливыми;

- для введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью требуется провести ряд мероприятий по совершенствованию законодательства: внести изменения в ст.18 Основ законодательства РФ о нотариате, пересмотреть подход к нотариальному тарифу и плате за услуги правового и технического характера, а также уточнить круг лиц, на которых распространяется предлагаемое нововведение (в частности, наиболее целесообразным выглядит закрепление новеллы только в отношении сделок с недвижимостью между физическими лицами).

Список источников:

1. Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом: монография / Авт. колл.: Гончарова Н.В., Иншакова А.О., Казаченок О.П., Остапенко И.А., Тымчук Ю.А. / Под ред. А.О. Иншаковой. – М.: Юрлитинформ, 2017. – 176 с.

2. Проект Федерального закона № 193850-7 от 06.06.2017 г. «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»// Государственная дума Федерального собрания Российской Федерации. Официальный сайт. URL: http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=193850-7 (дата обращения: 10.07.2017 г.).

3. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации. Официальный сайт. URL:

http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=47538-6&02 (дата обращения: 23.03.2017 г.).

4. Проект Федерального закона № 552089-6 «О внесении изменения в ст. 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 23.06.2014)// Государственная Дума ФС РФ/ Официальный сайт. URL: http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=552089-6&02 (дата обращения: 18.11.2015 г.)

5. Официальный отзыв на проект федерального закона «О внесении изменения в статью 81 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 25.09.2014 г.// Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации. Официальный сайт. URL: http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=552089-6&02 (дата обращения: 10.07.2017 г.).

6. Письмо ФНП от 01.04.2016 № 1078/03-16-3 «О направлении Методических рекомендаций по определению предельного размера платы за оказание нотариусом услуг правового и технического характера» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 22.06.2017 г.

7. Зайков 2017 - *Зайков Д.Е.* Оказание нотариусами услуг правового и технического характера: проблемы правового регулирования // Адвокат. 2017. № 3 - Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 22.06.2017 г.

8. Гончаров, Щербинин 2009 - *Гончаров А.И, Щербинин А.А.* Финансовое обеспечение нотариата за рубежом//Финансы предприятий. № 24 (360) – 2009. - С.7-15.

9. Стоимость наших услуг. Риэлторские услуги.// Отдел недвижимости.URL: http://www.otdelnedv.ru/tseny.html (дата обращения: 14.07.2017 г.).

10. Нотариусы готовы участвовать в системном анализе ситуации с регистрацией прав на недвижимость// Федеральная нотариальная палата. URL: https://notariat.ru/ru-ru/news/notariusy-gotovy-uchastvovat-v-sistemnom-analize-situacii-s-registraciej-prav-na-nedvizhimost (дата обращения: 11.07.2017 г.).

11. Апелляционное определение от 16 сентября 2015 г. по делу № 33-5819/2015// Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 10.07.2017.

12. Иншакова, Тымчук 2016 - *Иншакова А. О., Тымчук Ю. А.* Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как гарант стабильности ее гражданского оборота // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2016. - №2 (31). - С.125-133.

13. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 26.01.2016 № 33-1629/2016// Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 12.06.2017.

14. Кассационное определение Суда Еврейской автономной области от 05.08.2011 по делу № 33-357/2011// Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. обновление 12.06.2017.

References:

Notaries in civil circulation: in Russia and abroad: monography [Notariat v grajdanskom oborote: v Rossii i za rubejom: monografiya]/ Avt. koll.: Goncharova N.V., Inshakova A.O., Kazachenok O.P., Ostapenko I.A., Timchuk Yu.A. / edited by A.O. Inshakovoi. – M.: Yurlitinform, 2017. – 176 p. [in Russian].

Draft federal law № 193850-7 from 6.6.2017 «On modification of article 8.1 of part one of the Civil code of the Russian Federation» // State Duma of Federal Assembly of Russia. URL: http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=193850-7 (date of reference: 10.07.2017 г.).

The draft federal law № 47538-6 «On modification of the first, the second, the third and the fourth parts of the Civil code of the Russian Federation and also legal acts of the Russian Federation» // State Duma of Federal Assembly of Russia. URL: http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=47538-6&02 (date of reference: 23.03.2017 г.).

The draft federal law № 552089-6 «On modification of Art. 8.1 of part one of the Civil code of the Russian Federation» (the edition brought in the State Duma of Federal Assembly of the Russian Federation, the text as of 6/23/2014) // State Duma of Federal Assembly of Russia. URL: http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=552089-6&02 (date of reference: 18.11.2015 г.).

Official response on the draft federal law «On Modification of Article of 81 Part One of the Civil Code of the Russian Federation» from 9.25.2014 // State Duma of Federal Assembly of Russia. URL: http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=552089-6&02 (date of reference:: 10.07.2017 г.).

The letter of FNC from 4.1.2016 № 1078/03-16-3 «About the direction of Methodical recommendations about determination of the margin of notary fee for rendering legal and technical services» // Legal-reference system «Consultant Plus» (date of reference: 10.07.2017 г.).

Zaikov (2017) - *Zaykov D.E.* Rendering legal and technical notary services: problems of legal regulation [Okazanie notariusami uslug pravovogo i tehnicheskogo haraktera: problemi pravovogo regulirovaniya]// Advokat. 2017. № 3. [Lawyer, 2017. № 3] - Legal-reference system «Consultant Plus» (date of reference: 10.07.2017 г.). [in Russian].

Goncharov, Scherbinin (2009) – *Goncharov A.I, Scherbinin A.A.* – Financial security of a notariate abroad [Finansovoe obespechenie notariata za rubejom]// Finance of the enterprises [Finansi predpriyatii]. № 24 (360) – 2009. - P.7-15. [in Russian].

Cost of our services. Realtor services// Department of Real Estate. URL: http://www.otdelnedv.ru/tseny.html (date of reference: 14.07.2017 г.).

Notaries are ready to participate in the system analysis of the situation with registration of the rights for the real estate// The Federal Chamber of Notaries. URL: https://notariat.ru/ru-ru/news/notariusy-gotovy-uchastvovat-v-sistemnom-analize-situacii-s-registraciej-prav-na-nedvizhimost (date of reference: 11.07.2017 г.).

Appeal definition of September 16, 2015 on the case № 33-5819/2015]// Legal-reference system «Consultant Plus» (date of reference: 10.07.2017 г.).

Inshakova, Timchuk (2016) - *Inshakova A.O., Tymchuk Y.A.* Mandatory notarization of real estate transactions as a guarantee of its civil turnover stability [Obyazatelnoe notarialnoe udostoverenie sdelok s nedvijimostyu kak Garant

stabilnosti ee grajdanskogo oborota] // Bulletin of the Volgograd state university. Series 5: Law [Vestnik VolGU. Seriya 5: Yurisprudenciya] 2016. - №2 (31). - P.125-133. [in Russian].

Appeal definition of the Supreme Court of the Republic of Bashkortostan from 1/26/2016 №. 33-1629/2016]// Legal-reference system «Consultant Plus» (date of reference: 10.07.2017 г.).

Cassation determination of the Court of the Jewish Autonomous Region of 05.08.2011 in case No. 33-357 / 2011 // Legal-reference system «Consultant Plus» (date of reference: 10.07.2017 г.).