

Тымчук Юлия Александровна,
магистрант Института права ФГАОУ ВО «Волгоградский государственный университет», г. Волгоград
yuliannatymchuk@yandex.ru



**Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью:
новые предложения по стабилизации гражданского оборота**

Аннотация. В работе анализируется законопроект от 06.09.2017 г. № 261549-7 «О внесении изменений в статью 54 Федерального закона “О государственной регистрации недвижимости”», предусматривающий введение обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, принадлежащей одиноко проживающим гражданам, а также лицам, находящимся под патронажем и попечительством. Подчеркивается, что нововведение, предложенное авторами законопроекта, безусловно, заслуживает внимания, так как является очередной мерой, способствующей стабилизации гражданского оборота недвижимости посредством ужесточения правил совершения сделок с ней. Вместе с тем рассматриваемый законопроект содержит определенные недостатки, которые ставят под сомнение перспективу его одобрения.

Ключевые слова: законопроект, гражданский оборот, сделки с недвижимостью, обязательное нотариальное удостоверение.

Раздел: (03) философия; социология; политология; правоведение; науковедение.

06 сентября 2017 г. в Государственную думу Российской Федерации был внесен законопроект № 261549-7 «О внесении изменений в статью 54 Федерального закона “О государственной регистрации недвижимости”» (далее – законопроект) [1].

В целях защиты имущественных прав рискованных категорий населения предусматривается введение для сделок с недвижимостью, принадлежащей одиноко проживающим гражданам – получателям страховой пенсии по старости (инвалидности) либо социальной пенсии по старости (инвалидности), а также лицам, находящимся под патронажем и попечительством, обязательного нотариального удостоверения.

Авторы законопроекта предлагают закрепить указанное нововведение в ст. 54 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Еще до введения в законодательство обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью для определенных категорий граждан в литературе неоднократно обращалось внимание на необходимость защиты имущественных прав несовершеннолетних посредством использования инструментов института нотариата. Так, в ряде работ неоднократно подчеркивалась существенная роль нотариата в защите прав указанных субъектов, а также обосновывалась необходимость закрепить на законодательном уровне обязательную нотариальную форму для сделок, направленных на отчуждение имущества с участием несовершеннолетнего [2].

Как показывает практика, указанные рекомендации представителей научного сообщества не остались без внимания, и Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в п. 2 ст. 30 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ныне не действует) было установлено, что сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом

на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

В настоящее время указанное положение закреплено в п. 2 ст. 54 нового Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Однако проблема защиты имущественных прав иных категорий лиц, и в частности, одиноко проживающих граждан – получателей страховой пенсии по старости (инвалидности) либо социальной пенсии по старости (инвалидности), лиц, находящихся под попечительством и патронажем, в научной литературе отдельно не освещалась.

Представляется, что в условиях отсутствия должного правового механизма, способного обеспечить защиту имущественных прав вышеуказанной категории граждан, обозначенная законодательная инициатива выглядит весьма своевременной.

Об этом свидетельствуют многочисленные случаи из практики [3]. Наиболее ярким примером служит следующая мошенническая схема по незаконному завладению недвижимым имуществом: поиск информации о социально незащищенных категориях населения (злоупотребляющих спиртными напитками, имеющих задолженность по коммунальным платежам и по оплате электроэнергии, об инвалидах и престарелых жителях) → посещение указанных лиц (под видом инспекторов коммунальных служб, судебных приставов) с предложением восстановить и оплатить утраченные документы на квартиру, а также приватизировать и продать принадлежащие им квартиры, обещая взамен приобрести квартиры меньшей площади с доплатой, полученной от разницы в стоимости квартир → знакомство указанных граждан с «юристом/риелтором», который с целью войти в доверие начинал тесно и регулярно общаться с данными лицами, покупать спиртные напитки и продукты питания, давать незначительные суммы денег → получение доверенности на продажу квартир, которая давала возможность продать их без участия собственника (получение обманным путем подписи в договорах купли-продажи объектов недвижимости) → переоформление недвижимости на свое имя или на имя своих родственников или знакомых либо продажа третьим не осведомленным о данной схеме лицам [4].

В настоящее время реализация данной мошеннической схемы затруднена благодаря введению ряда механизмов. Так, согласно Федеральному закону от 21.12.2013 № 379-ФЗ, вступившему в силу с 01 июля 2014 г., за исключением отдельных положений, введена в действие Единая информационная система нотариата (далее – ЕИС), в которой отражена информация о совершенных нотариальных действиях нотариусами на всей территории Российской Федерации.

В состав ЕИС включены пять реестров: завещаний и уведомлений об отмене завещаний, доверенностей и уведомлений об их отмене, открытых наследственных дел, брачных договоров, уведомлений о залоге движимого имущества.

Соответственно, с 1 июля 2014 г. до 1 января 2018 г. нотариусы обязаны вносить в реестр нотариальных действий ЕИС сведения о совершении нотариальных действий по удостоверению доверенностей, завещаний, брачных договоров, их изменению, расторжению или отмене.

В соответствии с требованиями пп. 2 п. 1 ст. 189 ГК РФ, а также п. 1 ст. 34.4 Основ законодательства РФ о нотариате, Федеральная нотариальная палата обеспечивает с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ежедневно и круглосуточно свободный и прямой доступ неограниченного круга лиц без взимания платы к содержащимся в ЕИС сведениям о доверенностях, а также о совершенных в нотариальной форме отменах доверенностей в реестре нотариальных действий ЕИС.

Следовательно, перейдя на сайт <http://reestr-dover.ru/>, любой желающий может узнать информацию о действительности конкретной доверенности, зная ее реквизиты. Проверка доверенности посредством такого удобного механизма позволяет снизить риск отчуждения имущества по договору с неуправомоченным лицом.

Однако, несмотря на указанное, данным механизмом вряд ли сможет воспользоваться большинство российских пенсионеров.

В другом деле преступники ограничились применением насилия и разрабатывать схему незаконного завладения недвижимостью не стали. Так, в сентябре 2017 г. вступил в силу приговор по делу об убийстве с целью скрыть другое преступление (п. «к» ч. 2 ст. 105 УК РФ), вымогательстве в крупном размере (п. «г» ч. 2 ст. 163 УК РФ). Как следует из материалов дела, в мае 2010 г. злоумышленники решили завладеть квартирой одинокой пожилой жительницы Красноармейского района г. Волгограда, для чего они, проникнув обманным путем в квартиру пенсионерки, применяя насилие, стали вынуждать подарить им квартиру и подписать договор дарения. Получив отказ и не найдя правоустанавливающих документов на квартиру, преступники, опасаясь разоблачения, убили ее [5]. Подобные примеры не единичны.

Можно предположить, что в условиях установления в законодательстве обязательного нотариального удостоверения для сделок с недвижимостью последнее из преступлений не было бы совершено.

Вновь возвращаясь к рассматриваемому законопроекту, необходимо отметить, что в пояснительной записке достаточно поверхностно обосновывается необходимость введения обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью, принадлежащей одиноко проживающим гражданам – получателям страховой пенсии по старости (инвалидности) либо социальной пенсии по старости (инвалидности), а также лицам, находящимся под патронажем и попечительством. В частности, не приведены статистические данные о количестве сделок с недвижимостью с участием обозначенных категорий граждан, заключенных в простой письменной форме, которые в дальнейшем оспаривались, примеры из судебной практики и т. д.

Помимо указанного отсутствуют предложения, связанные с установлением размеров нотариального тарифа за удостоверение сделок, принадлежащих указанным субъектам гражданского оборота, или же льгот по его оплате.

Полагаем, что в случае одобрения рассматриваемого законопроекта без данных мер не обойтись.

Нельзя в связи с этим согласиться и с утверждением авторов законопроекта об отсутствии необходимости принятия, приостановления, внесения изменений либо признания утратившими силу федеральных законов или иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Представляется, что выявленные недостатки указывают на непроработанность проекта, несмотря на безусловную важность предлагаемого нововведения по закреплению обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью с участием отдельных категорий граждан.

При наличии схожих недостатков ранее несколько законопроектов об установлении обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью отклонялись [6].

Следует также обратить внимание на нецелесообразность с точки зрения юридической техники установления в процедурном по своему характеру законе требований к форме сделок. Соответственно, на наш взгляд, логичнее было бы закрепить предлагаемое нововведение в ряде статей ГК РФ:

– п. 2 ст. 37 необходимо дополнить предложением следующего содержания: «Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом лиц, в отношении которых установлена опека или попечительство, подлежат нотариальному удостоверению»;

– п. 3 ст. 41 дополнить предложением следующего содержания: «Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом лиц, в отношении которых установлен патронаж, подлежат нотариальному удостоверению».

На наш взгляд, ввиду по-прежнему невысокой правовой грамотности российского населения требуется закрепить обязательную нотариальную форму для сделок с недвижимостью для всех физических лиц, а не для их отдельных категорий, ввиду того что охватить некоторые из них практически невозможно из-за сложности доказывания факта их положения (например, лица, злоупотребляющие спиртными напитками или наркотическими средствами, но не признанные судом ограничено дееспособными).

Так, по данным статистики, 74% россиян ничего не делают для защиты своих прав [7]. Основная проблема заключается в том, что граждане формируют свое правовое мировоззрение не на основе нормативных актов или консультаций юристов, а используя мнение и опыт друзей и родственников [8].

Вместе с тем требование по обязательному нотариальному удостоверению сделок с недвижимостью не должно затруднять гражданский оборот недвижимости.

Поэтому в случае установления обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью в ГК РФ имеет смысл предусмотреть и исключения, при которых данное требование не распространяется на сделки с недвижимостью.

Одно из таких исключений было предложено в июле 2017 г. Так, 03 июля 2017 г. был внесен законопроект о внесении изменений в № 215214-7 «О внесении изменений в статьи 42 и 54 Федерального закона “О государственной регистрации недвижимости”» [9]. Как отмечают разработчики законопроекта, введение процедуры нотариального удостоверения некоторых видов сделок усложнило порядок приобретения в государственную или муниципальную собственность аварийных жилых помещений, принадлежащих нескольким гражданам на праве общей долевой собственности, либо несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограничено дееспособным. Исходя из этого, проектом предлагается исключить требование по обязательному нотариальному удостоверению сделок, совершаемых при переселении граждан из аварийного жилищного фонда в рамках реализации государственных, региональных и муниципальных программ.

Сущность второго предлагаемого нами исключения состоит в следующем. Так, в отношении сделок с недвижимостью, заключаемых между родственниками, следует предусмотреть исключение в виде возможности отказа сторон по своему соглашению от нотариального удостоверения сделки с недвижимостью. Это позволит указанным субъектам избежать излишних трат, связанных с нотариальным удостоверением сделки с недвижимостью. Однако при этом следует оговориться, что данное исключение не распространяется на случаи, если на стороне продавца в сделке выступает лицо преклонного возраста (от 60 лет). Смысл и предназначение указанной оговорки заключается в минимизации рисков, связанных с оспариванием сделки с недвижимостью, по основаниям, предусмотренным ст. 177, 178, 179 ГК РФ. Помимо указанного, это позволит предотвратить возможное нарушение прав лиц, которые в силу своего преклонного возраста и различных процессов, происходящих в организме в этот период, не всегда могут верно оценить значение и правовые последствия своих действий [10].

Таким образом, обозначенные нами недостатки законопроекта со всей очевидностью свидетельствуют о необходимости его доработки, в части обоснования в пояснительной записке предложенных изменений, а также проработки вопроса о размере нотариального тарифа за удостоверение сделок с недвижимостью с участием обозначенных субъектов гражданского оборота.

Представляется, что возможное одобрение данного законопроекта и закрепление рассматриваемого требования к сделкам с недвижимостью должно стать лишь временной мерой, за которой последует введение обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью с участием физических лиц.

Ссылки на источники

1. Законопроект № 261549-7 «О внесении изменений в статью 54 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации. – URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=261549-7](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=261549-7).
2. Левушкин А. Н., Николаев С. Н. Нотариус как защитник имущественных прав несовершеннолетнего в сфере семейных правоотношений // Нотариус. – 2015. – № 1. – С. 20–23; Леженникова, И. М. Участие нотариуса в защите личных имущественных и неимущественных прав несовершеннолетних // Нотариус. – 2017. – № 4. – С. 11–14; Хагуш М. Н. Защита и охрана прав несовершеннолетних при совершении нотариальных действий // Юстиция. – 2017. – № 2. – С. 58–62.
3. СМИ вновь отмечают необходимость нотариальной защиты при сделках с недвижимостью // Федеральная нотариальная палата. – URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/smi-vnov-otmechayut-neobhodimost-notarialnoj-zashity-pri-sdelkah-s-nedvizhimostyu>.
4. Кассационное определение Верховного Суда РФ от 17.05.2011 № 50-011-17. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Вступил в законную силу приговор по уголовному делу об убийстве пенсионерки с целью завладения ее квартирой // Прокуратура Волгоградской области: официальный сайт. – URL: <http://volgoprosc.ru/newversion/cgi-bin/run.pl?mod=news.mod&dirmod=mod&func=view&id=5173>.
6. 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>; 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>; 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>.
7. Результаты всероссийского исследования правовой грамотности // Национальная Юридическая Служба. – URL: <http://blog.amulex.ru/pravogramma>.
8. Российские юристы фиксируют очень низкий уровень правовой грамотности населения // Информационное агентство “Znak”. – URL: https://www.znak.com/2014-10-29/rossiyskie_yuristy_fiksiruyut_ochen_nizkiy_uroven_pravovoy_gramotnosti_naseleniya_lyudi_uvereny_chto.
9. Законопроект № 215214-7 «О внесении изменений в статьи 42 и 54 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество»). – URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/215214-7>.
10. Тымчук Ю. А. Совершенствование механизма повышения привлекательности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью // Международное научное издание «Современные фундаментальные и прикладные исследования». – 2017. – № 3(26). – С. 220–224.

Yulia Tymchuk,

Graduate Student, Law Institute, Volgograd State University, Volgograd
yuliannatymchuk@yandex.ru

Mandatory notarization of real estate transactions: new proposals for civil turnover stabilization

Abstract. The present work analyses the draft law from 06.09.2017, № 261549-7 «About amendments to article 54 of the Federal law «About state registration of real estate», providing for the introduction of mandatory notarization for transactions with real estate owned by citizens living alone and by persons, who are under patronage and guardianship. It is emphasized that the innovation proposed by the authors of the bill certainly deserves attention, as it is another measure that promotes stabilization of real estate civil turnover by toughening of the transactions rules. However, this draft law has certain drawbacks that cast doubt on the prospect of its approval.

Key words: draft law, civil turnover, real estate transactions, mandatory notarization.

References

1. "Zakonoproekt № 261549-7 "O vnesenii izmenenij v stat'ju 54 Federal'nogo zakona «O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti», Gosudarstvennaja Duma Federal'nogo Sobranija Rossijskoj Federacii. Available at: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=261549-7](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=261549-7) (in Russian).
2. Levushkin, A. N. & Nikolaev, S. N. (2015). "Notarius kak zashhitnik imushhestvennyh prav nesovershennoletnego v sfere semejnyh pravootnoshenij", *Notarius*, № 1, pp. 20–23; Lezhennikova, I. M. (2017). "Uchastie notariusov v zashhite lichnyh imushhestvennyh i neimushhestvennyh prav nesovershennoletnih", *Notarius*, № 4, pp. 11–14; Hagush, M. N. (2017). "Zashhita i ohrana prav nesovershennoletnih pri sovershenii notarial'nyh dejstvij", *Justicija*, № 2, pp. 58–62 (in Russian).
3. "SMI vnov' otmechajut neobходимость notarial'noj zashhity pri sdelkah s nedvizhimost'ju", *Federal'naja notarial'naja palata*. Available at: <https://notariat.ru/ru-ru/news/smi-vnov-otmechajut-neobходимость-notarial'noj-zashhity-pri-sdelkah-s-nedvizhimost'ju> (in Russian).
4. Kassacionnoe opredelenie Verhovnogo Suda RF ot 17.05.2011 № 50-011-17. Dostup iz sprav.-pravovoj sistemy "Konsul'tantPljus" (in Russian).
5. "Vstupil v zakonnuju silu prigovor po ugovornomu delu ob ubijstve pensionerki s cel'ju zavla-denija ee kvartiroj", *Prokuratura Volgogradskoj oblasti: oficial'nyj sajт*. Available at: <http://volgoproc.ru/newversion/cgi-bin/run.pl?mod=news.mod&dirmod=mod&func=view&id=5173> (in Russian).
6. "Proekt Federal'nogo zakona № 193850-7 ot 06.06.2017 g. "O vnesenii izmenenija v stat'ju 8.1 chasti pervoj Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii", *Gosudarstvennaja duma Federal'nogo sobranija Rossijskoj Federacii: oficial'nyj sajт*. Available at: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=193850-7>; "Proekt Federal'nogo zakona № 47538-6 "O vnesenii izmenenij v chasti pervuju, vtoruju, tret'ju i chetvertuju Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii, a takzhe v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii", *Gosudarstvennaja Duma Federal'nogo Sobranija Rossijskoj Federacii: oficial'nyj sajт*. Available at: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=47538-6&02>; "Proekt Federal'nogo zakona № 552089-6 "O vnesenii izmenenija v st. 8.1 chasti pervoj Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii" (red., vnesennaja v GD FS RF, tekst po sostojaniju na 23.06.2014)", *Gosudarstvennaja Duma FS RF: oficial'nyj sajт*. Available at: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=552089-6&02> (in Russian).
7. "Rezul'taty vserossijskogo issledovanija pravovoj gramotnosti", *Nacional'naja Juridicheskaja Sluzhba*. Available at: <http://blog.amulex.ru/pravogramma> (in Russian).
8. "Rossijskie juristy fiksirujut ochen' nizkij uroven' pravovoj gramotnosti naselenija", *Informacionnoe agentstvo "Znak"*. Available at: https://www.znak.com/2014-10-29/rossijskie_yuristy_fiksi_ruyut_ochen_nizkiy_uroven_ppravovoy_gramotnosti_naseleniya_lyudi_uveren_y_что (in Russian).
9. "Zakonoproekt № 215214-7 "O vnesenii izmenenij v stat'i 42 i 54 Federal'nogo zakona "O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti", *Sistema obespechenija zakonodatel'noj dejatel'nosti Gosudarstvennoj avtomatizirovannoj sistemy "Zakonotvorchestvo" (SOZD GAS "Zakonotvorchestvo")*. Available at: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/215214-7> (in Russian).
10. Tymchuk, Ju. A. (2017). "Sovershenstvovanie mehanizma povyshenija privlekatel'nosti notarial'nogo udostoverenija sdelok s nedvizhimost'ju", *Mezhdunarodnoe nauchnoe izdanie "Sovremennye fundamental'nye i prikladnye issledovanija"*, № 3(26), pp. 220–224 (in Russian).

Рекомендовано к публикации:

Утёмовым В. В., кандидатом педагогических наук;
Горевым П. М., кандидатом педагогических наук,
главным редактором журнала «Концепт»



www.e-koncept.ru

Поступила в редакцию <i>Received</i>	13.10.17	Получена положительная рецензия <i>Received a positive review</i>	25.10.17
Принята к публикации <i>Accepted for publication</i>	25.10.17	Опубликована <i>Published</i>	31.10.17

© Концепт, научно-методический электронный журнал, 2017

© Тымчук Ю. А., 2017