

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

УДК 347.961

НОТАРИАЛЬНАЯ ФОРМА СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЁ ПРЕИМУЩЕСТВА

© **Иванова Должид Эрдэмовна**

магистрант 1-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

ivanova.dolzhid@yandex.ru

Аннотация. В настоящей статье рассматривается понятие нотариальной формы сделок, ее признаки, приводятся классификации сделок с объектами недвижимости. Проанализированы преимущества нотариального удостоверения сделок с объектами недвижимости.

Ключевые слова: сделки, нотариус, нотариальная форма сделок с объектами недвижимого имущества, недвижимость.

В настоящее время, когда рынок недвижимости растет и развивается, обеспечение правовой защиты граждан и организаций становится крайне важным. Одним из средств такой защиты выступает нотариальная форма сделок с объектами недвижимого имущества.

Для наиболее полного рассмотрения данного вопроса обратимся к положениям гражданского законодательства. Ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) гласит: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства»¹. Эти объекты недвижимости выступают объектами различных сделок.

Под сделкой понимаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ). Сделки с объектами недвижимости могут быть классифицированы по различным основаниям. Так, в зависимости от цели сделки могут быть подразделены на:

– сделки по отчуждению, влекущие переход права собственности (договор продажи недвижимости, договор мены и др.);

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

– сделки, не влекущие отчуждение недвижимого имущества и переход права собственности (договор аренды здания или сооружения, договор лизинга и др.);

– иные сделки (цессия, перевод долга и др.) [5, с. 10].

По субъекту сделки с недвижимым имуществом могут совершаться:

– физическими лицами;

– юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями;

– осуществляемые арбитражным управляющим от имени юридическо-го лица при введении процедуры несостоятельности (банкротства) [6, с. 233].

Также сделки могут быть различными по форме. Закон устанавливает, что сделка может быть совершена устно или в письменно (в простой письменной или нотариальной форме).

Так, устная форма предполагает, что стороны могут выражать свою волю словесно, путем проведения переговоров, в некоторых случаях сюда же можно отнести конклюдентные действия, а в некоторых случаях молчание [3, с. 54–55].

Простая письменная заключается в составлении документа, выражающего ее содержание и подписании лицом или лицами, совершающими сделку (ст. 160 ГК РФ).

Как указывалось выше, сделки могут совершаться и в нотариальной форме. Ее выделение обусловлено следующими факторами. Во-первых, публично-правовой характер деятельности нотариуса внушает доверие со стороны государственных органов и обычных граждан. Во-вторых, воля сторон сделки облекается в нотариальную форму, то есть завершается составлением удостоверенного нотариусом документа. Это гарантирует, что волеизъявление сторон будет правильно отражено и соблюдены все правила процедуры нотариального удостоверения [1, с. 368.].

Нормативная дефиниция нотариальной формы сделок дана в ст. 163 ГК РФ. Нотариальное удостоверение сделки означает «проверку законности сделки, в частности: имеет ли каждая из сторон право на ее совершение, осуществляется нотариусом или должностным лицом, уполномоченным совершать такое нотариальное действие, в соответствии с порядком, установленным законом о нотариате и нотариальной деятельности. Оно обязательно: в случаях, указанных в законе; в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась»¹.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

К признакам, присущим нотариальной форме, относятся:

1) это есть нотариальное действие, осуществляемое в строго регламентированной законом нотариальной процедуре¹;

2) целью действия является защита прав и законных интересов субъектов гражданского права.

3) совершается лицом, специально уполномоченным государством от имени Российской Федерации, что придает каждому действию официальное значение [9, с. 20].

При удостоверении сделок с недвижимостью нотариус выполняет ряд специфических функций, которые играют ключевую роль в обеспечении стабильности и контроля за оборотом недвижимости, а также защите прав субъектов. Среди этих функций принято выделять разъяснительно-консультационную и превентивную функции. Первая функция заключается в оказании помощи и содействия в осуществлении прав лицам, обратившимся к нотариусу, защите этих прав, а также в разъяснении сторонам сделки их прав и обязанностей. Вторая – в предупреждении сторон сделки о возможных правовых последствиях заключения сделки с недвижимым имуществом, исключая возможность использования недобросовестной стороной по сделке юридической неосведомленности контрагента во вред ее правам и интересам [7, с. 34].

Выполнение нотариусом вышеуказанных функций при удостоверении сделок с недвижимостью, предполагает наличие гарантий, которые обеспечиваются нотариальной формой. Среди них можно выделить гарантию возмещения убытков, причиненных в результате осуществления нотариальной деятельности заявителям и иным лицам². Другой гарантией является повышенная доказательственная сила нотариального акта [2, с. 4], которая выражается в том, что обстоятельства, которые подтверждаются нотариусом в рамках нотариального действия по удостоверению сделки с недвижимостью, не требуют доказывания.

Исходя из вышеуказанного, можно сказать, что нотариальная форма сделок с недвижимым имуществом обеспечивает публичное признание факта совершения сделки и согласования ее условий.

Кроме того, выделяют и другие преимущества нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Во-первых, это сокращение срока, необходимого для процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Согласно

¹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.12.1993 г. № 4462-1 (в ред. от 24.07.2023 г.) / Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102021541> (дата обращения: 25.01.2024).

² Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2012 г. (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10 октября 2012 г.). Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс

подп. 9 п. 1 ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости»¹, сроки государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенных документов сократились с пяти до трех дней. В случае поступления документов в электронном виде регистрация права осуществляется в течение одного рабочего дня.

Во-вторых, нотариус проверяет законность сделки. Это проявляется в том, что он вправе запрашивать из Единого государственного реестра недвижимости сведения об объекте недвижимого имущества, о содержании правоустанавливающих документов, о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным, иные документы, которые могут препятствовать заключению сделки [10, с. 37]. А в случае утери документов либо невозможности их представления, он может сделать запрос через Единую информационную систему нотариата и получить необходимую информацию. Так, на нотариуса возлагается обязанность по осуществлению правовой экспертизы предоставленных сторонами сделки документов, по разъяснению правовых последствий совершаемых действий и консультирование сторон.

Также нотариальная форма позволяет облегчить саму процедуру регистрации права на недвижимое имущество, поскольку не требуется присутствие сторон сделки в регистрирующем органе (Росреестре).

Среди преимуществ также следует назвать проверку субъектного состава участников сделки, состоящий в удостоверении личности и проверке право- и дееспособности участников сделки, истинности и подлинности воли совершить сделку. Это обеспечивает дополнительную защиту и подтверждение законности совершенной сделки [4, с. 46], что в конечном итоге, поможет избежать возможных проблем и споров в будущем, в том числе предотвратить недобросовестные действия и нарушения законных интересов иных лиц.

Помимо этого, удостоверение сделок нотариусом в определенных законодательством случаях рассматривается как необходимый элемент правовой конструкции, которая влечет за собой переход права на недвижимое имущество [8, с. 627]. Следует отметить то, что нотариально удостоверенные сделки по отчуждению недвижимого имущества, крайне редко являются предметом спора в суде. Так, данный механизм позволяет избежать возможных расходов субъектов гражданского оборота, связанных с оспариванием сделки в судебном порядке, и в целом, минимизирует возникновение возможного ущерба в связи с заключением сделки.

¹ О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 19.10.2023 г.) / Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102376335> (дата обращения: 25.01.2024).

Таким образом можно сделать вывод о том, что нотариальное удостоверение сделок с объектами недвижимости является важным инструментом для обеспечения законности сделок и эффективным способом для обеспечения стабильности гражданского оборота, защиты имущественных прав субъектов правоотношений.

Литература

1. Аракелян Ф. П. Нотариальная форма сделки с точки зрения гражданского законодательства и законодательства о нотариате // МНКО. 2014. № 2(45). С. 367–368.
2. Беспалов Ю. Ф. Нотариальный акт: понятие, признаки и классификация // Нотариус. 2018. № 5. С. 3–5.
3. Борноволоков П. А., Кокорин И. С. Гражданское право России: общая часть: учебное пособие. Тюмень: Изд-во ТюмГНГУ, 2009. 128 с.
4. Иншакова А. О., Чулова Ю. С. Влияние обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью на стабильность гражданского оборота // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2016. № 1(36). С. 43–47.
5. Козлова Е. Б. Проблемы правового регулирования сделок с недвижимостью: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации. Москва, 2004. 24 с.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: практическое пособие / под редакцией С. А. Степанова. Москва: Проспект, 2015. 1616 с.
7. Нотариальное право: учебник / Б. М. Гонгало [и др.] ; под редакцией В. В. Яркова. Москва: Статут, 2017. 576 с.
8. Стародубцева Н. В., Саакян М. А. Виды сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Значение обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью // Аллея науки. 2018. Т. 1, № 4(20). С. 624–630.
9. Тымчук Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в международном гражданском обороте: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Волгоградский государственный университет. Волгоград, 2019. 28 с.
10. Тымчук Ю. А. Преимущества обязательной нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью // Мы и право. 2015. № 4(29). С. 36–38.

NOTARIAL FORM OF REAL ESTATE TRANSACTIONS
AND ITS ADVANTAGES

Ivanova Dolzhid Erdemovna

1-year master's student of the Faculty of Law
Buryat State University named after Dorji Banzarov
Ulan-Ude, Russia
ivanova.dolzhid@yandex.ru

Abstract. This article discusses the concept of the notarial form of transactions, its features, and provides classifications of transactions with real estate objects. The advantages of notarization of transactions with real estate objects are analyzed.

Keywords: transactions, notarial form of transactions with real estate objects, real estate.