

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

УДК 347.214.2

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НОТАРИУСА ПРИ УДОСТОВЕРЕНИИ СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

© **Иванова Должид Эрдэмовна**

магистрант 2-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

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

ivanova.dolzhid@yandex.ru

Аннотация. Статья посвящена вопросам ответственности нотариуса при удостоверении сделок с объектами недвижимости. В работе изложены основные особенности страхования профессиональной ответственности нотариусов. Проанализированы материалы судебной практики по возмещению причиненного нотариусом вреда, убытков. Рассмотрена причинная связь регистратора и нотариуса при государственной регистрации перехода права.

Ключевые слова: нотариус, нотариальная форма сделок с объектами недвижимого имущества, ответственность, возмещение убытков, государственная регистрация, вина.

На сегодняшний день число удостоверяемых нотариусами сделок с недвижимым имуществом ежегодно растет. Недвижимость представляет собой большую ценность ввиду её ограниченного количества и других причин.

В условиях цифровизации и технического прогресса, а вместе с ними и появления новых рисков, в частности мошенничества, граждане и организации обращаются к нотариусам для максимальной защиты своего имущества и безопасного проведения сделки. Нотариальная форма сделок с объектами недвижимости повышает доверие со стороны органов государственной власти, а также участников сделки к данному нотариальному акту. Кроме этого, позволяет упростить саму процедуру государственной регистрации перехода права, поскольку не требуется очное присутствие сторон в Росреестре [2, с. 8], и в целом, благодаря ей возможно совершение все необходимых действий в режиме «одного окна».

Однако, даже при наличии высокого профессионализма, нотариусом могут быть допущены ошибки и нарушения законодательства. Поэтому при нотариальном удостоверении сделок с объектами недвижимости большое внимание уделяется вопросу ответственности нотариуса, который регламентирован ст. 17 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.12.1993 г. № 4462-1 (далее — Основы). Здесь следует отметить, что характер ответственности нотариуса определяется в зависимости от его правового статуса — государственного или же занимающегося частной практикой.

Гарантией ответственности нотариуса, занимающегося частной практикой, является система страхования профессиональной деятельности. Так, в соответ-

ствии со ст. 18 Основ «нотариус обязан заключить договор страхования гражданской ответственности при осуществлении им нотариальной деятельности», и соответственно «не вправе выполнять свои обязанности и совершать нотариальные действия без заключения этого договора». В законе предусматриваются четыре уровня гарантий ответственности. Первый из них состоит в личном страховании нотариуса, второй — коллективное страхование ответственности нотариусов — членов нотариальных палат субъектов Российской Федерации; третий — личное имущество нотариуса. В случае если ущерб превысил размер всех предыдущих ступеней, гарантией будут выступать средства Компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты¹.

В ст. 17 Основ приведен перечень оснований, по которым нотариус может быть привлечен к имущественной ответственности: «нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона, неправомерным отказом в совершении нотариального действия, а также разглашением сведений о совершенных нотариальных действиях²».

Согласно ст. 15, 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) общими основаниями ответственности за причинения вреда являются противоправные действия нотариуса, его вина и причинно-следственная связь между действиями нотариуса возникшими убытками у третьих лиц³.

Соответственно, если гражданин или организация полагают, что в результате совершения нотариального действия с нарушением закона им причинен вред, то они вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков.

Нотариус, вступая в правоотношения с участниками сделки, содействует в осуществлении их прав, защите законных интересов, а также разъясняет им права, обязанности, последствия совершаемых нотариальных действий. В свою очередь стороны вправе требовать от нотариуса надлежащего исполнения им своих обязанностей, и в случае чего оспорить законность нотариального действия [1, с. 9]. В такой ситуации потерпевшему необходимо доказать обязательные условия, при которых наступает ответственность нотариуса, к которым относится вина нотариуса, противоправность его поведения при совершении нотариального действия с нарушением закона [4, с. 200].

В связи с этим возникает интерес изучения судебной практики по данному вопросу. Исходя из материалов дела Люберецкого городского суда Московской области, рассмотренного 28 февраля 2024 г., суд постановил отказать в иске о возмещении убытков с нотариуса за вред, причиненный действиями по выдаче

¹ Ответственность нотариуса: застрахована и реальна. URL: <https://77.notariat.ru/ru-ru/news/otvetstvennost-notariusa-zastrahovana-i-realna> (дата обращения: 29.09.2024).

² Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.12.1993 г. № 4462-1 (в ред. от 24.07.2023 г.). URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102021541> (дата обращения: 10.05.2024).

³ 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). URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239&ysclid=m1nk3l2rj3707378580> (дата обращения: 29.09.2024).

доверенности, признанной судом недействительной (ничтожной) и последующей утраты права собственности на недвижимое имущество. По данному делу истец мотивировал свои требования тем, что приобрел у К. по договору купли-продажи долю в праве собственности на квартиру и нежилое помещение. Договор был заключен от лица К. представителем по доверенности, удостоверенной временно исполняющим обязанности нотариуса.

Представитель нотариуса пояснил, причинно-следственной связи между действиями нотариуса и возникшим ущербом не имеется. При удостоверении доверенности не установлено нарушения порядка совершения нотариальных действий, временно исполняющим обязанности нотариуса были полностью соблюдены правила совершения нотариальных действий и выполнены все необходимые действия, связанные с установлением личности доверителя и возможностью нотариального удостоверения доверенности¹.

Рассмотрим опыт Республики Бурятия по данному вопросу. Так, 4 мая 2016 г. Октябрьский районный суд г. Улан-Удэ вынес решение об отказе в удовлетворении требований о признании договора купли-продажи и доверенности недействительными. Согласно из материалов дела, истец выдал доверенность на продажу единственного жилого помещения на ответчика, а последний воспользовавшись болезненным состоянием истца оформил договор купли-продажи. Истец заявил, что выдал доверенность после смерти своей супруги и на момент удостоверения не мог руководить своими действиями и отдавать им отчет.

Нотариус указала, что никаких сомнений в психическом состоянии истца у нее не возникло, им была предоставлена справка из психоневрологического диспансера в том, что на учете он не состоит, психических расстройств не выявлено. На вопросы нотариуса отвечал адекватно, ему были разъяснены правовые последствия оформления данных доверенностей. Истец подтвердил намерение продать принадлежащую ему квартиру. У нотариуса отсутствовали основания для отказа в совершении нотариальных действий по оформлению доверенности².

Проанализировав материалы правоприменительной практики можно сделать вывод о том, что суды рассматривая дела об оспаривании действий нотариуса и о взыскании убытков, чаще принимают решение об отказе в удовлетворении требований. При удовлетворении — с нотариуса в ряде случаев взыскиваются лишь государственная пошлина и денежные средства за услуги правового и технического характера.

Другим немаловажным аспектом является рассмотрение взаимосвязи между действиями нотариуса и регистратора при осуществлении регистрации перехода права. Нотариус после удостоверения сделок по отчуждению недвижимости по заявлению сторон сделки направляет документы на государственную регистрацию через электронный ресурс «Обращения в Росреестр». Соответственно, реги-

¹ Решение Люберецкого городского суда Московской области от 28 февраля 2024 г. по делу № 50RS0№-17. URL: https://luberetzy--mo.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=748881861&delo_id=1540005&new=0&text_number=1 (дата обращения: 29.09.2024).

² Решение Октябрьского районного суда города Улан-Удэ от 4 мая 2016 г. по делу № 2-107/2016 (2-7958/2015;) ~ М-7500/2015. URL: https://oktiabrsky.bur.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=222186704&case_uid=e3c9612b-4632-4b63-8baa-f4a8ea79ee08&delo_id=1540005 (дата обращения: 28.09.2024).

стратор осуществляет государственную регистрацию перехода права путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН¹.

Однако на данном этапе могут возникнуть проблемы, выражающиеся, к примеру, в отказе регистрации, внесении ошибочной записи, незаконном удалении записи (например, погашении записи о залоге), в неточностях, технических ошибках, фактах подделок нотариальных документов, которые могут быть выявлены при процедуре государственной регистрации.

Важнейшее значение здесь играет причинная связь между противоправными действиями лица и возникшим вредом. В одних случаях она понятна и ясна: исполняя незаконное предписание регистратора, истец понес расходы. В других же случаях требуется тщательное исследование в тесной связи с виной.

Ст. 66 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» определяет ответственность регистрирующего органа за ненадлежащее исполнение своих обязанностей. Так, в случае причинения ущерба лицу ненадлежащим исполнением своих полномочий сотрудниками Росреестра, данное лицо вправе потребовать возмещения убытков за счет казны Российской Федерации. Как указал Р. А. Прощальгин, «регистрирующий орган не отвечает за невинное (случайное) причинение вреда, в частности, в силу аварийных ситуаций» [5, с. 30].

Однако Росреестр не понесет ответственности за вред, причиненный в результате недействительности нотариального акта, на основании которого производилась государственная регистрация. [3, с. 307]. То есть в случае причинения вреда по вине нотариуса, с него взыскивается стоимость ущерба.

Исходя из вышеуказанного, на практике лицу будет затруднительно привлечь гражданско-правовой ответственности нотариуса, поскольку согласно абз. 2 п. 1 ст. 401 ГК РФ: «лицо признается невинным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства». Так, нотариус, осуществляя все необходимые действия, связанные с удостоверением сделки, исключает возможность привлечения к имущественной ответственности. Также вопрос вины на данный момент не может быть решен единым образом ввиду того, что одним из числа доказательств по вышеупомянутым примерам из судебной практики выступают объяснения нотариуса.

Тем не менее, граждане и организации предпочитают нотариальное удостоверение, поскольку получают дополнительные гарантии законности сделки, а в случае совершения противоправных действий ответственное за сделку лицо возместит ущерб. А система страхования деятельности нотариуса позволит компенсировать возможные убытки.

Стоит отметить, что при невозможности прямого возмещения убытков нотариусом весьма перспективным представляется расширение практики через предъявление иска к страховой компании, осуществляющей страхование ответ-

¹ О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 19.10.2023 г.). URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102376335> (дата обращения: 29.09.2024).

ственности нотариуса при осуществлении им нотариальной деятельности. Возможность предъявления иска к страховой организации регламентирована п. 4 ст. 931 ГК РФ.

Литература

1. Борисова Е. А. Процессуально-правовое положение нотариуса в деле о возмещении имущественного вреда, причиненного в результате совершения нотариального действия с нарушением закона // Нотариальный вестник. 2023. № 2. С. 6–21.
2. Иванова Д. Э. Нотариальная форма сделок с объектами недвижимости и ее преимущества // Современная цивилистика. 2024. № 1. С. 5–10.
3. Ламбаев Ж. Т. Гражданско-правовая ответственность органа государственной регистрации прав // Пермский юридический альманах. 2021. № 4. С. 299–309.
4. Процалыгин Р. А. Некоторые аспекты гражданско-правовой ответственности нотариуса при удостоверении сделок по отчуждению недвижимости, находящейся в общей долевой собственности // Актуальные проблемы борьбы с преступлениями и иными правонарушениями. 2017. № 17-1. С. 200–201.
5. Усович Л. В. Ответственность лиц, участвующих в государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Имущественные отношения в РФ. 2013. № 2(137). С. 29–36.

THE NOTARY'S RESPONSIBILITY IN CERTIFYING TRANSACTIONS WITH REAL ESTATE OBJECTS

Ivanova Dolzhid Erdemovna

2-year master's student,

Dorzhi Banzarov Buryat State University

6 Sukhbaatar str., Ulan-Ude, 67000, Russia

ivanova.dolzhid@yandex.ru

Abstract. The article is devoted to the issues of notary's responsibility in certifying transactions with real estate. The paper outlines the main features of professional liability insurance for notaries. The materials of judicial practice on compensation for damage and losses caused by a notary are analyzed. The causal relationship between the registrar and the notary during the state registration of the transfer of rights is considered.

Keywords: notary, notarial form of transactions with real estate, liability, damages, state registration, guilt.