



НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ольга ОЛЬШАНЕЦКАЯ,
аспирант

Института государства и права имени В. М. Корецкого Национальной академии наук Украины

Summary

Conducted comparative analysis of the regulation of notarization of transactions with immovable property under the laws of Ukraine and the Russian Federation. Peculiarities and distinctive features of legal regulation of the activity of notary certification regarding property deals in Ukraine and in Russia. Selected problems in regulation of the notarial certificate of transactions with real estate and ways of their solution. Made proposals on improvement of current legislation regulating the sphere of identity procedures for transfer of ownership of the property.

Key words: real estate transactions, notary, notarial certificate, ownership.

Аннотация

Проведен сравнительно-правовой анализ регулирования нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом по законодательству Украины и Российской Федерации. Определены особенности и отличительные черты правового регулирования деятельности нотариуса по удостоверению сделок с недвижимостью в Украине и в Российской Федерации. Выделены проблемы законодательного регулирования нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом и пути их решения. Вынесены предложения о совершенствовании действующего законодательства, регулирующего сферу удостоверения процедуры передачи права собственности на недвижимость.

Ключевые слова: сделки с недвижимостью, нотариус, нотариальное удостоверение, право собственности.

Постановка проблемы. Объекты недвижимости, выступая в качестве предмета общественных отношений (как гражданско-правовых, так и хозяйственных), обуславливают ряд особенностей при совершении сделок. Это объясняется специфическим правовым режимом недвижимого имущества, а также его повышенной экономической и социальной значимостью для удовлетворения участниками гражданских отношений своих потребностей. Однако развитие социально-экономических процессов, прежде всего темпы этого развития, обуславливают интенсивность эволюции их правового обеспечения. Динамизм, присущий отношениям, связанным с оборотом недвижимости, является не только их отличительной чертой, но и определенного рода требованием к законодателю формировать соответствующие законодательные рамки, которые не препятствовали бы их развитию. В этом контексте и следует рассматривать целесообразность нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом. Необходимость же сравнения украинского правового поля, регулирующего указанную процедуру, с зарубежным проистекает из потребности постоянного совершенствования законодательства, повышения эффективности практической реализации правовых норм, регулирующих дея-

тельность нотариусов в процессе реализации физическими и юридическими лицами своих имущественных прав. Выбор российского законодательства в качестве сравнения объясняется и общностью исторического процесса развития гражданского законодательства, и схожестью построения концепции имущественных отношений.

Степень научной разработки. Проблематика сравнения украинского законодательства, регулирующего деятельность нотариусов по оформлению сделок с недвижимым имуществом, с зарубежными аналогами не разработана должным образом, а ее отдельные аспекты отражены в трудах немногих украинских и российских авторов, в частности таких, как И.А. Алферов [1], В.В. Баранкова [2], Л.Л. Бирченко [3], П.В. Крашенников [8], Е.Н. Мизинцев [9], М.В. Пестряков [12] и другие.

Цель статьи – провести сравнение правового регулирования нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом по законодательству Украины и Российской Федерации, определить возможные направления дальнейшего развития украинского законодательства в данной сфере.

Изложение основного материала. Общность исторического пути развития Украины и Российской Федерации во многом обусловила наличие схожих черт в различных сферах обще-

ственных отношений, а также в их правовом обеспечении. Современное законодательство как Украины, так и Российской Федерации сформировано под влиянием и с широким применением лучших научных достижений советской правовой доктрины и советской цивилистической науки. В пользу проведения сравнительного анализа украинского и российского законодательства в контексте предмета данной статьи говорит и тот факт, что российское законодательство претерпевает реформирование института нотариата. В Украине реформирование института нотариата и определение современной роли нотариусов в процессе совершения сделок с недвижимым имуществом были начаты гораздо ранее и проходят качественнее, поскольку четко прослеживается целостность реформ. Поэтому важным является также анализ зарубежного законодательства в сфере нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом, выявление тенденций их развития, определение путей совершенствования правового регулирования в России роли нотариусов в сфере имущественных отношений, предметом которых является недвижимое имущество.

Что касается непосредственного нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом в Украине, то следует отметить, что в соответ-



ствии со ст. 209 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) [19] сделка, совершенная в письменной форме, подлежит нотариальному удостоверению только в случаях, установленных законом или договоренностью сторон. Нотариальное удостоверение сделки осуществляется нотариусом или другим должностным лицом, которое в соответствии с законом имеет право на совершение такого нотариального действия, путем совершения на документе, в котором изложен текст сделки, удостоверяющей надписи. При этом в соответствии со ст. 334 ГК Украины право собственности на имущество по договору, подлежащему нотариальному удостоверению, возникает у приобретателя с момента такого удостоверения или с момента вступления в законную силу решения суда о признании договора, не удостоверенного нотариально, действительным.

Правовая конструкция, регулирующая условия и порядок нотариального удостоверения сделок, содержащаяся в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ), идентична соответствующей норме Гражданского кодекса Украины: нотариальное удостоверение сделки также осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие [5].

Схожие нормы содержатся и в специальном законодательстве о нотариате как Украины, так и России, а именно:

- нотариусы и должностные лица органов местного самоуправления, которые совершают нотариальные действия, удостоверяют соглашения, относительно которых законодательством установлена обязательная нотариальная форма, а также по желанию сторон и другие соглашения (ст. 54 Закона Украины «О нотариате» № 3425-ХІІ) [14];

- нотариус удостоверяет сделки, для которых законодательством Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма. По желанию сторон, нотариус может удостоверить и другие сделки (ст. 53 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате) [11].

Также оба закона содержат нормы, касающиеся удостоверения договоров

отчуждения и о залоге имущества, подлежащих последующей государственной регистрации.

Учитывая схожесть норм, содержащихся в специальных нормативных актах Украины и России, обеспечивающих деятельность системы нотариата, а также структурно-логическую идентичность указанных законов, можно сделать выводы о том, что на протяжении длительного периода, уже после распада СССР и формирования российской и украинской цивилистических наук, законодательство обеих стран развивалось в одном направлении.

Однако следует отметить, что ни Закон Украины «О нотариате», ни Основы законодательства Российской Федерации о нотариате не содержат исчерпывающего перечня сделок, в том числе и сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Обязательность нотариального удостоверения устанавливается в ГК Украины [19], Земельном кодексе Украины (далее – ЗК Украины) [7], Семейном кодексе Украины (далее – СК Украины) [18]. Так, обязательному нотариальному удостоверению подлежат следующие виды сделок, совершающиеся в отношении недвижимого имущества [19; 7; 18]:

- выделение доли из имущества, находящегося в совместной долевой собственности, или раздел такого имущества (ст. 364 ГК Украины);

- распоряжение объектами недвижимости, находящимися в совместной собственности (ст. 369 ГК Украины);

- раздел недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности (ст. 372 ГК Украины);

- залог недвижимого имущества (ст. 577 ГК Украины);

- купля-продажа земельного участка, единого имущественного комплекса, жилого дома (квартиры) или иного объекта недвижимого (ст. 128 ЗК Украины; ст. 657 ГК Украины);

- передача права собственности на земельный участок (ст. 142 ЗК Украины);

- дарение недвижимого имущества (ст. 719 ГК Украины);

- рента или передача недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 732 ГК Украины);

- аренда здания или иного капитального сооружения (их отдельной ча-

сти) сроком на три года и более (ст. 793 ГК Украины);

- аренда жилья с выкупом (ст. 811 ГК Украины);

- согласие супруга на заключение любого договора, требующего нотариального удостоверения или государственной регистрации (ст. 65 СК Украины).

Кроме того, нотариальному удостоверению подлежит договор управления недвижимым имуществом [19].

Что же касается России, то перечень сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, существенно сужен по сравнению с гражданским и семейным законодательством, действующим до 01.01.2013 г., в частности, такое удостоверение установлено для следующих видов сделок [17; 5]:

- согласие супруга на совершение сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ);

- договор о залоге недвижимого имущества (ст. 339 ГК РФ);

- договор ренты и его разновидности – договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 584 ГК РФ).

В отношении последнего вида сделок, при котором предполагается в дальнейшем отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, законодательством предусмотрена также государственная регистрация.

Законодательными актами обеих государств может быть предусмотрен порядок нотариального удостоверения и других сделок. Анализ же приведенных норм кодексов свидетельствует о том, что в Украине законодательно большее количество сделок требует нотариального удостоверения. Однако сравнивая два перечня сделок в контексте степени защиты прав субъектов имущественных отношений, вывод о том, что в Украине степень защиты прав субъектов имущественных отношений выше, чем в России, не является правильным. Нотариальное удостоверение – это не единственный способ защиты прав. А тот факт, что украинский законодатель предусмотрел обязательность нотариального удостоверения для более широкого круга сделок с недвижимостью, не означает, что российский законодатель сознатель-



но идет на снижение государственной защиты прав субъектов имущественных отношений, надеясь на их высокий уровень правовой культуры, сознательности и ответственности. Дело в том, что кроме нотариального удостоверения законодательствам обеих стран присущ и институт государственной регистрации прав.

Институт государственной регистрации прав в российской практике регулирования сделок, предметом которых выступает недвижимость, применяется гораздо шире, чем в украинской. Согласно ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [5, ст. 164]. В частности, подлежат государственной регистрации такие сделки, как купля-продажа недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, квартиры или другого недвижимого имущества) (ст. 549-551 ГК РФ), продажа предприятия (ст. 560 ГК РФ), дарение недвижимого имущества (ст. 574 ГК РФ), аренда недвижимого имущества (ст. 609 ГК РФ).

В процессе реформирования гражданского законодательства в России ГК РФ был дополнен ст. 8.1, ч. 3 которой указывает, что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которое подлежит государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Из данной нормы следует, что государственная регистрация предусматривает обязательное нотариальное удостоверение сделок, однако соответствующие изменения в законодательство о нотариате еще не внесены, что вызывает определенное несоответствие. В частности, ГК РФ указывает на то, что существует простая письменная форма сделок и нотариальная письменная. При этом ни в ст. 339, 584 ГК РФ [5], ни в ст. 35 СК РФ [17] не указана обязательность государственной регистрации таких сделок. Лишь в ст. 130, 192 проекта Федерального Закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации» указывается на обязательность удостоверения нотариусом сделок с недвижимым имуществом [16].

Следует обратить внимание и на то, что при удостоверении сделок с недвижимым имуществом нотариус имеет право получать необходимую для совершения сделок информацию от государственных органов, в том числе через удаленный доступ к электронным базам данных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и его технический учет. То есть не предусматривается совершение нотариусом действий в качестве государственного регистратора сделок с недвижимостью.

Как отмечают многие российские юристы, по замыслу законодателя, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в сочетании с их государственной регистрацией направлено на достижение высокой степени защиты имущественных прав собственников от злоупотреблений и незаконных махинаций с недвижимостью [8; 12]. Особенности недвижимого имущества предполагают специальные требования к оформлению сделок, связанных с его оборотом. Для достижения цели сделки – перехода права собственности – нужно не только фактически заключить договор, но и зарегистрировать его в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. Не последнюю роль в данном процессе играет нотариус, который осуществляет нотариальное удостоверение сделок, тем самым обеспечивая соответствие заключенного договора правилам гражданского оборота. Следует отметить еще один важный момент. Нотариус несет имущественную ответственность за все, что делает. Если в результате нотариальных действий понесла потери какая-либо сторона принимаемого соглашения или сделки, она вправе потребовать от нотариуса возмещения причиненного ущерба в судебном порядке. В итоге нотариус находится под двойным контролем: с одной стороны – клиента, перед которым нотариус несет имущественную ответственность за неправильные действия, с другой – государства в лице вышестоящей региональной нотариальной палаты и органов юстиции, которые могут лишить его полномочий [12].

Что касается законодательного регулирования участия нотариуса в сделках с недвижимым имуществом в Украине, то согласно ст. 9 Закона Украины «О государственной регистрации вещественных прав на недвижимое имуще-

ство и их обременений» нотариус как специальный субъект, осуществляющий функции государственного регистратора, наделяется определенными полномочиями, в частности такими [13]: устанавливает соответствие заявленных прав и поданных документов требованиям законодательства, а также отсутствие противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами на недвижимое имущество и их обременениями; устанавливает наличие факта выполнения условий сделки, с которыми закон или договор связывает возможность проведения государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или обременение таких прав; принимает решение о государственной регистрации прав и их обременений, об отказе в государственной регистрации, о ее приостановлении; производит регистрационные действия (открывает и закрывает разделы Государственного реестра прав, вносит в них соответствующие записи, присваивает регистрационный номер объекту недвижимости во время проведения государственной регистрации).

Данная норма демонстрирует, что по законодательству Украины нотариусы имеют гораздо больше полномочий по оформлению сделок с недвижимостью, нежели нотариусы по российскому законодательству. Хотя и в России, и в Украине нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью является своеобразным защитным механизмом имущественных прав граждан в процессе перехода прав на недвижимость. При этом нотариальное удостоверение таких сделок предопределяет повышение стоимости перехода, поскольку кроме государственной пошлины за регистрацию прав на недвижимость на правопробретателя ложатся и дополнительные расходы, связанные с оплатой услуг нотариуса. Причем если государственная пошлина устанавливается на законодательном уровне, то нотариус в пакет услуг, связанных с удостоверением сделки, может закладывать процедуры, требующие дополнительной оплаты.

В данном контексте следует отметить, что проведенная в Украине реформа института нотариального удостоверения сделок с недвижимостью направлена как раз на упрощение и сокращение процедурных моментов при соблюдении



полноты всех защитных механизмов прав собственника на объекты недвижимости. Наделение нотариусов правами государственных регистраторов существенно ускоряет операции на рынке недвижимости, что способствует повышению эффективности гражданского оборота этого специфического вида вещей.

Говоря об украинской и российской моделях полномочий нотариуса по оформлению сделок с недвижимым имуществом, нельзя сделать однозначный вывод относительно того, какая из них эффективнее. В целом эффективность правового регулирования является важным критерием для характеристики имущественных отношений, но не единственным. Защищенность прав субъектов таких отношений, а также интересов самого государства, соблюдение законности в процессе передачи недвижимого имущества от одного лица к другому – все это также должен учитывать законодатель, разрабатывая соответствующие модели правового регулирования и определяя степень участия различных субъектов, в том числе нотариусов.

Выводы. Подводя итоги, следует отметить, что реформа института нотариата в Украине, по сравнению с российским аналогом, является более эффективной и направленной прежде всего на упрощение процедуры передачи права собственности на недвижимое имущество с целью интенсификации хозяйственного и гражданского оборота объектов недвижимости. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью и доступ нотариуса к соответствующему реестру в конечном итоге привели к концентрации у него контролирующих функций, что является прямым воплощением делегированных государством полномочий в сфере соблюдения законности и защиты прав участников отношений, объектом которых выступают имущественные права. Однако следует отметить, что Закон Украины «О нотариате», как и Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, не содержит исчерпывающий перечень сделок, в том числе и сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Считается целесообразным дополнить соответствующие нормативные акты подобным перечнем, что позволит повысить степень контроля со стороны государства за рынком недвижимости.

Список использованной литературы:

1. Алферов И.А. Нотариальная форма защиты и охраны права и законного интереса : автореф. дис. ... к. ю. н. / И.А. Алферов. – М., 2007. – С. 29.

2. Баранкова В.В. Нотариат и нотариальный процесс / В.В. Комаров, В.В. Баранкова. – Х. : Консум, 2000.

3. Бирченко Л.Л. Правовые основы формирования нотариата в России и Украине: Сравнительно-правовой анализ // [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://law.edu.ru/book/book.asp?bookID=1142518>.

4. Глушенкова М. Пышные нотариусы // Журнал «Коммерсантъ Деньги». – 2012. – 8 октября. – № 40 (897). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.kommersant.ru/doc/2039014.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации : Закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Информационно-правовая система «Законодательство России». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153956/.

6. Гражданское право / под общ. ред. С.А. Степанова. – М., 2012. – 512 с.

7. Земельный кодекс Украины : Закон Украины від 25.10.2001 р. № 2768-III // Офіційний сайт ВРУ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

8. Крашенинников П.В. Доклад на Открытом правительстве «Подготовка ко второму чтению проекта Федерального Закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.consultant.ru/law/hotdocs/20935.html. – Дата обращения 21.10.2012 г.

9. Мизинцев Е.Н. О соотношении нотариальной и судебной деятельности / Е.Н. Мизинцев // Российский судья. – 2012. – № 4.

10. Невинная И. Третий – лишний? // Российская газета. Федеральный выпуск № 5911 (238). – 2012. – 16 октября. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.rg.ru/2012/10/16/notarius.html. – Дата обращения 20.10.2012 г.

11. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате : Федеральный Закон от 11.02.1993 г. № 4462-1 // Информационно-правовая

система «Законодательство России». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://pravo.fso.gov.ru/proxy/ips/?searchres=&bpas=cd00000&intelsearch=%CE%...E5&sort=-1>.

12. Пестряков М.В. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом / М.В. Пестряков // Материалы Международной заочной научно-практической конференции «Тенденции развития современного государства и права» (г. Новосибирск, 5 ноября 2012 г.). – Новосибирск : НГУ, 2013. – 212 с.

13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Офіційний сайт ВРУ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/print1366733208343308>.

14. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII (станом на 01.01.2013 р.) // Офіційний сайт ВРУ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.

15. Проект Федерального Закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» № 47538-6 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=128204>.

16. Проект Федерального Закона № 398234-6 «О нотариате и нотариальной деятельности» // Информационно-правовая система «Законодательство России». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://static.consultant.ru/obj/file/doc/fz_021213.pdf.

17. Семейный кодекс Российской Федерации : Закон от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ // Информационно-правовая система «Законодательство России». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/popular/family/>.

18. Сімейний кодекс України : Закон України від 10.01.2002 р. № 2947-III // Офіційний сайт ВРУ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.

19. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Офіційний сайт ВРУ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.