

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью

Внедрение публичного контроля за совершением сделок с недвижимым имуществом посредством их нотариального удостоверения направлено на снижение количества мошеннических действий в данной сфере и защиту законных интересов сторон сделки.

Если до проведения реформы гражданского законодательства, выразившейся в принятии Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации", под нотариальным удостоверением сделки понималось совершение нотариусом на документе удостоверительной надписи, то в существующей редакции ст.163 Гражданского кодекса РФ акцент сделан именно на проверку законности сделки. При этом из совокупности данных норм, а также положений Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами РФ, утв. приказом Минюста РФ от 15.03.2000 N 91, следует, что нотариус проверяет законность сделки, не только устанавливая наличие прав у сторон на ее заключение, но и проверяет отсутствие обременений (ограничений), наличие согласия третьих лиц в предусмотренных законом случаях.

Данные обстоятельства, а также тот факт, что нотариус несет полную имущественную ответственность за причиненный по его вине вред имуществу граждан и юридических лиц в результате совершения нотариальных действий с нарушением закона, позволяют лицам уверенней вступать в гражданские правоотношения в сфере недвижимости.

После принятия Федерального закона от 29.12.2015 N 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" укрепилось правовое положение наименее защищенных участников в сфере гражданского оборота недвижимого имущества: несовершеннолетних и лиц, находящихся под опекой, поскольку сделки, связанные с распоряжением принадлежащим им недвижимым имуществом, подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Закрепив обязательность нотариального удостоверения части сделок с недвижимым имуществом, законодатель снял с государственного регистратора бремя ответственности как за проверку их законности, убрав за рамки проводимой им правовой экспертизы нотариально удостоверенные документы, так и за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, которая в последствии признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

Исключение из законодательства территориального принципа удостоверения договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества (по месту их нахождения), сделало нотариальные услуги доступнее для граждан, поскольку в настоящий момент возможно удостоверение таких договоров нотариусом любого нотариального округа, расположенного в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество.

Также несомненным преимуществом является сокращенный срок государственной регистрации по нотариально удостоверенным сделкам – три рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления

и прилагаемых к нему документов (пять рабочих дней с даты приема многофункциональным центром), а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.

Предусмотренная возможность представления заявления о государственной регистрации права, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки, как самим нотариусом (либо уполномоченного им работника), так и любой стороной сделки, снижает временные затраты для участников правоотношений и облегчает для них процесс государственной регистрации прав.

Введение в ряде случаев дополнительно этапа в процедуре приобретения недвижимого имущества в виде нотариального оформления сделки направлено на защиту прав участников сделки и исключение в дальнейшем судебных споров в данной сфере, однако, законодательством предусмотрено истребование недвижимого имущества, в том числе и от добросовестного приобретателя. Также по-прежнему существует возможность оспаривания нотариально удостоверенного документа, несмотря на усложнение данного способа защиты, поскольку в процессуальных кодексах закреплено правило о том, что обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута, или он не был отменен в установленном порядке.

***Ведущий специалист-эксперт отдела правового обеспечения
Управления Росреестра
по Иркутской области О.Е. Полодухина***