НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ ЧАСТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «МОСКОВСКИЙ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ «СИНЕРГИЯ»

Юридический факультет

Направление подготовки «_____»

Магистерская программа: «_____»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Студент _____ _____

(Фамилия, имя, отчество) *(подпись)*

Руководитель _____ _____

(Фамилия, имя, отчество) *(подпись)*

Рецензент _____ _____

(Фамилия, имя, отчество) *(подпись)*

Москва
2021

КОНЦЕПЦИЯ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Обучающийся _____

Направление подготовки _____

1. Тема ВКР: ***Проблема государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок в гражданском праве России и за рубежом***

Утверждена приказом по Университету № _____ от «____» _____ 202__ г.

2. Срок сдачи обучающимся законченной ВКР: «____» _____ 202__ г.

3. Исходные данные по ВКР: нормативно-правовые акты, материалы судебной практики, научные и специальная литература, интернет-ресурсы.

4. Обоснование актуальности темы:

В настоящее время, как в юридической литературе, так и на уровне законодательного регулирования отсутствует ясное представление о содержании удостоверения совершаемых сделок, определено, что именно проверять (условия действительности совершаемой сделки, правоспособность, дееспособность субъектов совершаемой сделки, полномочия представителей сторон сделки, в некоторых случаях принадлежность права и пр.), в то же время не определено, в каких границах осуществлять проверку (объем и пределы проверочных действий), не определен порядок удостоверения (в соответствии с какими правилами, в какой последовательности проводить проверку), не установлен порядок взаимодействия с иными организациями, которые обеспечивают проведение аналогичной проверки.

Сказанное обуславливает актуальность выбранной темы для проведения исследования.

5. Цель исследования: всестороннее исследование государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок, выработка на основе результатов данного исследования конкретных предложений по совершенствованию законодательства и практики его применения.

6. Задачи исследования

6.1 рассмотреть государственную регистрацию сделок как правовой институт и особая юридическая гарантия;

6.2 исследовать нотариальное удостоверение сделок как средство защиты имущественных прав участников гражданского оборота;

6.3 провести сопоставительный анализ эффективности механизмов государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок;

6.4 представить юридическую характеристику процедуры государственной регистрации сделок;

6.5 изучить условия и порядок удостоверения сделок нотариусом по законодательству Российской Федерации;

6.6 провести анализ нотариального удостоверения сделок в законодательстве и практике зарубежных стран;

6.7 выявить тенденцию развития нотариального сопровождения сделок;

6.8 определить проблемы нотариального удостоверения сделок, осложненных иностранным элементом;

6.9 установить перспективы технологии блокчейн в государственной регистрации сделок

7. Организация, результаты деятельности которой использованы в ВКР в качестве объекта следования: Организация, результаты деятельности которой использованы в ВКР в качестве объекта следования: Верховный Суд Российской Федерации, арбитражные суды, федеральные суды общей юрисдикции и суды общей юрисдикции субъектов Российской Федерации.

8. Предполагаемые методы исследования: Методологическая основа диссертационного исследования во многом базируется на таких общелогических методах, как анализ и синтез, что позволяет сравнивать и противопоставлять буквальное и системное толкование правовых актов. Используя их, провели детальный анализ проблематики, связанной с толкованием и судебной защитой прав в отношении государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок.

Формально-юридический метод исследования заключался в изучении российского законодательства и судебной практики, регулирующих правоотношения по государственной регистрации и нотариальному удостоверению сделок, на основании чего сформулированы рекомендации по совершенствованию правоприменительной практики.

Кроме того, в ходе исследования был применён сравнительно-правовой метод, позволивший сопоставить механизмы правового регулирования отношений по государственной регистрации и нотариальному удостоверению сделок в российской и зарубежной практике.

9. Ожидаемые основные результаты исследования:

Ожидаемые основные результаты исследования состоят в возможности использования содержащихся в магистерской работе положений и выводов для совершенствования эффективности государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок. Результаты исследования могут быть направлены на совершенствование законодательства и правоприменительной практики, использованы при разработке локальных нормативных актов, в научной работе. Отдельные положения магистерской работы целесообразно использовать в преподавании курса гражданского права в системе высшего профессионального образования, прежде всего для студентов юридических и экономических специальностей.

10. Содержание разделов ВКР (наименование глав):

Глава 1. Теоретико-правовые основы государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок

Глава 2. Законодательное регулирование государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок в российском и зарубежных правопорядках

Глава 3. Отдельные аспекты государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок

«____» _____

Дата утверждения концепции 202___ г.

«Утверждаю»

Руководитель ВКР _____

подпись

Обучающийся _____

подпись

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК.....10
1.1. Государственная регистрация сделок как правовой институт и особая юридическая гарантия.....10
1.2. Нотариальное удостоверение сделок как средство защиты имущественных прав участников гражданского оборота.....14
1.3. Сопоставительный анализ эффективности механизмов государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок.....23
ГЛАВА 2. ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК В РОССИЙСКОМ И ЗАРУБЕЖНЫХ ПРАВОПОРЯДКАХ.....31
2.1. Юридическая характеристика процедуры государственной регистрации сделок.....31
2.2. Условия и порядок удостоверения сделок нотариусом по законодательству Российской Федерации.....38
2.3. Нотариальное удостоверение сделок в законодательстве и практике зарубежных стран.....42
ГЛАВА 3. ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК.....53
3.1. Тенденции развития нотариального сопровождения сделок.....53
3.2. Проблемы нотариального удостоверения сделок, осложненных иностранным элементом.....57
3.3. Перспективы технологии блокчейн в государственной регистрации сделок 69
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....82
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....89
ПРИЛОЖЕНИЕ.....94

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В качестве условия поддержания стабильности действия гражданского оборота недвижимости, совершения иных сделок, и, в связи с этим, соблюдения имущественных прав физических лиц считается наличие отлаженного механизма гражданского законодательства. Законодательство множества европейских государств исходит из того, что в качестве надежной гарантии защиты прав и интересов участников гражданских правоотношений выступает нотариальное удостоверение различных сделок, что обеспечивает устойчивость гражданского оборота в данных государствах.

Однако в настоящее время, как в юридической литературе, так и на уровне законодательного регулирования отсутствует ясное представление о содержании удостоверения совершаемых сделок, определено, что именно проверять (условия действительности совершаемой сделки, правоспособность, дееспособность субъектов совершаемой сделки, полномочия представителей сторон сделки, в некоторых случаях принадлежность права и пр.), в то же время не определено, в каких границах осуществлять проверку (объем и пределы проверочных действий), не определен порядок удостоверения (в соответствии с какими правилами, в какой последовательности проводить проверку), не установлен порядок взаимодействия с иными организациями, которые обеспечивают проведение аналогичной проверки.

Сказанное обуславливает актуальность выбранной темы для проведения исследования.

Степень разработанности проблемы. При выборе темы данного исследования принималось во внимание не только его бесспорная актуальность, но и степень научной разработанности. К проблемам государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок в своих научных исследованиях обращались, в частности, Т.Е. Алешина, И.А. Алферова, С.В. Мальцева, А.В. Герасимов, Т.П. Зимина, А.О. Иншакова, С.М. Кармишев, Г.П. Мазина, Л.Ю. Мхиторян, С.А. Шумилова и других.

Цель исследования – всестороннее исследование государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок, выработка на основе результатов данного исследования конкретных предложений по совершенствованию законодательства и практики его применения.

Для достижения указанной цели, необходимо решить следующие **задачи:**

- рассмотреть государственную регистрацию сделок как правовой институт и особая юридическая гарантия;
- исследовать нотариальное удостоверение сделок как средство защиты имущественных прав участников гражданского оборота;
- провести сопоставительный анализ эффективности механизмов государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок;
- представить юридическую характеристику процедуры государственной регистрации сделок;
- изучить условия и порядок удостоверения сделок нотариусом по законодательству Российской Федерации;
- провести анализ нотариального удостоверения сделок в законодательстве и практике зарубежных стран;
- выявить тенденцию развития нотариального сопровождения сделок;
- определить проблемы нотариального удостоверения сделок, осложненных иностранным элементом;
- установить перспективы технологии блокчейн в государственной регистрации сделок.

Объектом исследования являются права и обязанности сторон, связанные с государственной регистрацией и нотариальным удостоверением сделок.

Предметом исследования являются нормы (а также деловая практика, судебные решения) гражданского права России, регулирующие отношения сторон по государственной регистрации и нотариальному удостоверению сделок.

Методологическая основа диссертационного исследования во многом базируется на таких общелогических методах, как анализ и синтез, что позволяет сравнивать и противопоставлять буквальное и системное толкование правовых актов. Используя их, провели детальный анализ проблематики, связанной с толкованием и судебной защитой прав в отношении государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок.

Формально-юридический метод исследования заключался в изучении российского законодательства и судебной практики, регулирующих правоотношения по государственной регистрации и нотариальному удостоверению сделок, на основании чего сформулированы рекомендации по совершенствованию правоприменительной практики.

Кроме того, в ходе исследования был применён сравнительно-правовой метод, позволивший сопоставить механизмы правового регулирования отношений по государственной регистрации и нотариальному удостоверению сделок в российской и зарубежной практике.

Теоретической основой проведения исследования являются работы видных отечественных ученых: М.М. Агаркова, С.С. Алексеева, В. А. Белова, Н.С. Бондаря, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В. В. Галова, Б.М. Гонгало, Д.Д. Гримма, Д.В. Дождева, С.А. Зинченко, И.А. Иванникова, О.С. Иоффе, Н.М. Коркунова, О.Г. Ломидзе, И.Б. Новицкого, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Г.Ф. Шершеневича и др.

Нормативную базу исследования составляют правовые акты и принципы, решения органов судебной власти России.

Теоретическая значимость исследования состоит в том, что сформулированные выводы и предложения могут служить основой для дальнейшего развития учения о государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования обобщений, выводов и аргументов, проведенных и

сформулированных, в качестве методологической основы при подготовке и обсуждении соответствующих законопроектов.

На защиту выносятся следующие основные положения и результаты проведенного в магистерской диссертации исследования:

1. Внести изменения в ст. 35 и 53 Основ законодательства о нотариате, дополнив их перечнем сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Данные сделки должны быть систематизированы в основном законе о нотариате, а не в разрозненных нормах материального права (в других федеральных законах).

2. Внести изменения в Гражданский кодекс РФ, закрепив обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимого имущества. Данные изменения законодательства не являются новыми, так как предыдущий ГК РФ предусматривал эту норму. При этом рекомендуется использовать опыт европейских государств (Германия, Франция и др.).

3. В целях более эффективного рассмотрения гражданских дел в особом производстве, связанных с обжалованием нотариальных действий, целесообразно срок на обжалование действий нотариуса увеличить до одного месяца, как это предусмотрено при подаче апелляционной жалобы. Исходя из этого внести в ч. 2 ст. 310 ГПК РФ соответствующие изменения: «Заявление подается в суд в течение месяца со дня, когда заявителю стало известно о совершенном нотариальном действии или об отказе в совершении нотариального действия».

4. В нотариальной деятельности при удостоверении сделок следует активно применять положения электронного нотариата. К настоящему времени принят закон о введении онлайн-нотариата в РФ (Федеральный закон от 27.12.2019 г. №480-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), открывший новый этап в реформировании нотариальной деятельности.

5. Положения, закрепленные в проекте закона «О цифровом нотариате», должны соответствовать основному закону о нотариате, чтобы возникающие разночтения не требовали внесения новых изменений в законодательство, как зачастую происходит на практике.

Все эти меры должны способствовать защите интересов физических и юридических лиц при совершении различных нотариальных действий, включая нотариальное удостоверение сделок.

Структура работы обусловлена ее предметом, целями и задачами, методологической основой исследования. Исследование состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК

1.1. Государственная регистрация сделок как правовой институт и особая юридическая гарантия

Концепция понятия сделки нашло свое отражение в многочисленных трудах российских и зарубежных авторов, в том числе в нормативном правовом акте - Гражданском кодексе РФ (далее по тексту – ГК РФ)[1].

Достаточно широкое определение к понятию «сделка» представлено в Гражданском кодексе РФ, в котором сделка - действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Данное определение является всеобъемлющим, так как позволяет рассматривать сделки в качестве большого круга явлений (договора, завещания, заявления о регистрации права и др.).

По мнению российского цивилиста Е.В. Васьковского, сделка является дозволенным юридическим действием, которое направлено с определенной целью на осуществление того или иного юридического последствия[2].

Профессор, доктор юридических наук Б.М. Гонгало считает, что сделка - это одна из разновидностей юридического факта, а именно определенное жизненное обстоятельство, где нормы права координируют права и обязанности, их возникновение, изменение и прекращение[3].

Т.В. Жукова, в своей монографии, характеризует сделку, как изъявление воли субъекта, который имеет цель в создании, модификации и прекращении своих прав и обязанностей, направленных в отношении третьих лиц[4].

---

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301

[2] Васьковский, Е.В. Учебник гражданского права [Текст] / Е. В. Васьковский ; [Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права]. - 2-е изд. - Москва : Бартолиус : Статут, 2016. – С.26.

[3] Гражданское право [Текст]: учебник: для студентов юридических высших учебных заведений: в 2 томах / под редакцией Б. М. Гонгало. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : Статут, 2018. – С.61.

[4] Жукова Т.В. Сделки: понятие, признаки, виды, действительность, недействительность и правовые последствия признания их недействительными. Записка для преподавателя. – СПб., 2010. – С.14.

Сделка, по мнению К.П. Татаркиной, есть многофункциональное средство особого упорядочивания общественных отношений, являющееся неотъемлемой частью в гражданском обороте[5].

В своем труде, О.В. Шаповала отмечает, что сделка является индивидуальным средством по регулированию отношений в обществе, которая устанавливает объем, содержание, условия и порядок прав и обязанностей лиц[6].

Понятие сделки и его определение можно найти в толковых, экономических, юридических словарях и энциклопедиях. Так, в толковом словаре Ушакова понятие «сделка» трактуется как соглашение о действии чего-либо или двухсторонний договор[7].

В экономическом словаре под сделкой понимается соглашение двух и более субъектов (гражданских и юридических лиц), заключенное в устной или письменной форме о выполнении определенных действий, которые связаны с куплей-продажей, совместным производством, передачей имущества и др. или с другими формами торгового и экономического взаимодействия.

В юридической энциклопедии сделка характеризуется как правомерный акт на добровольных началах, который является основой для возникновения отношений между гражданами и средством реализации их правоспособности.

Таким образом, из выше сказанного следует, что сделка - это действие правомерного и юридического характера субъектов гражданского права, которое не противоречит законодательству и осуществляется при следующих условиях: законность содержания, дееспособность сторон, соблюдения форм и соответствие воли и волеизъявления.

---

[5] Татаркина, К.П. Форма сделок в гражданском праве России [Текст] / К. П. Татаркина ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Томский гос. ун-т систем упр. и радиоэлектроники. - Томск : Изд-во ТУСУРа, 2012. – С.48.

[6] Симатова Е.Л., Шаповал О.В. Некоторые проблемы применения термина «сделка» в современном гражданском обороте // Юристъ-Правоведъ. - Ростов-на-Дону: Изд-во Рост. юрид. ин-та МВД России. – 2015. - № 3. - С. 66-69.

[7] Ушаков, Д.Н. Большой толковый словарь русского языка : современная редакция / Д. Н. Ушаков. - Москва : Дом Славянской кн., 2008. – С.613.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – новый Закон № 218-ФЗ).

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в п.3 ст.1 нового Закона № 218-ФЗ, где раскрываются как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ.

То есть, по сути, при государственной регистрации осуществляется фиксация сложившейся ситуации с недвижимостью и внесение сведений о ней и ее владельце в специальную базу данных - государственный реестр.

Регистрацию проводит специальный уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти, в настоящее время это Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Именно она осуществляет ведение государственного реестра и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

При государственной регистрации фиксируется факт наличия недвижимости и приводятся ее характеристики (например, вид и тип недвижимости - дом, земельный участок и т.п.; площадь, адрес расположения), а также сведения о том, кому принадлежит данная недвижимость (ФИО гражданина или наименование юридического лица, иные данные); а также есть ли обременения (ограничения в использовании, владении и распоряжении имуществом), например, в результате залога или аренды.

Такая фиксация сведений в едином банке данных – государственном реестре - позволяет упорядочить хозяйственные отношения в обществе, гарантировать защиту прав лица на имущество.

Закон № 218-ФЗ внёс серьезные изменения в плане ведения государственного реестра прав на недвижимость. Ведению реестра посвящается глава 2 названного Закона. Согласно ст.7 Закона № 218-ФЗ на территории России вводится единый государственный реестр недвижимости, который ведется на русском языке и в электронном виде. ЕГРН состоит из нескольких информационных блоков (банков), содержащих сведения об объектах недвижимости, границах, картах, а также книги учета документов.

Таким образом, происходит свод различных данных в едином реестре, а само ведение ЕГРН в электронном виде упрощает и ускоряет процедуру государственной регистрации, так как отпадает необходимость обращаться и за государственной регистрацией и за кадастровым учетом; ускоряется доступ к реестру. При этом реестровые дела хранятся в электронном виде и (или) на бумажном носителе.

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой перехода, прекращения, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

В реестр границ вносятся сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в РФ, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях (границы и расположение, тип, вид зоны, реквизиты соответствующих актов государственных органов или органов местного самоуправления, на основании которых образованы зоны, и др.).

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения, установленные Законом № 218-ФЗ. Реестровые дела ведутся в электронном виде, за исключением случаев, когда заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах. То есть, как видим, должны соблюдаться одновременно два указанных условия.

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН. Карты делятся на:

- публичные кадастровые карты, которые подлежат размещению на официальном сайте органа регистрации и находятся в свободном доступе для просмотра без подачи запроса и без взимания платы;
- дежурные кадастровые карты, которые предназначены исключительно для использования органом регистрации при ведении ЕГРН.

1.2. Нотариальное удостоверение сделок как средство защиты имущественных прав участников гражданского оборота

Нотариат занимает ведущее место в жизнедеятельности общества, активно включаясь во все его сферы. Проблематика нотариата весьма активно исследуется, так как нотариальная деятельность играет большую роль в развитии общества государства и права.

Нотариат — это комплексный институт, понятию и значению которого уделяется достаточное внимание в юридической науке. Можно назвать таких ученых, как А.М. Денисова[8], В.В. Ралько, Н.В. Репин, А.В. Дударев и др[9].

Согласно Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (ст. 35)[10], этот институт в лице нотариусов совершает 32 нотариальных действия (дан их примерный перечень). Речь идет о предметной компетенции нотариата, которая представляет совокупность нотариальных действий, предусмотренных законом. Среди них значимое место отводится удостоверению сделок, на которое приходится более 50 %. Данный институт активно исследуется в гражданском праве и гражданском процессе[11]. Тем не менее, проблематика сделок как института нотариата заслуживает отдельного внимания в связи с тем, что в судебном порядке в исковом и особом производстве сделки подлежат обжалованию или отмене.

Как уже было отмечено выше, сделки как институт гражданского права, регулируемый Гражданским кодексом Российской Федерации (гл. 9), исследуются в науке гражданского права. Согласно закону, сделки по форме заключения делятся на устные и письменные. Нас интересует письменная форма сделки, точнее нотариальная форма.

Электронные сделки — достаточно новое явление в праве, их весьма удобно и целесообразно использовать при совершении нотариальных действий. В современных условиях информатизации и цифровизации нотариат активно встраивает цифровые технологии в свою работу. Речь идет об электронном нотариате, для которого характерно широкое использование электронной цифровой подписи[12]. Кроме того, в Российской Федерации сегодня наметился

---

[8] Денисова А. М. Правовые проблемы российского нотариата на современном этапе //Вестник Санкт-Петербургской Юридической академии. - 2015. - № 1 (26). - С. 51 — 54.

[9] Нотариат: учебник / В. В. Ралько, Н. В. Репин, А. В. Дударев, В. А. Фомин. М., 2018. – 214 с.

[10] Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 02.07.2021)//СПС «КонсультантПлюс».

[11] Правовые основы нотариальной деятельности в Российской Федерации: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. Е.А. Борисовой. М.: Издательский Дом «Городец», 2019. — С.314.

[12] Федеральный закон «Об электронной подписи» от 06.04.2011 N 63-ФЗ (в ред. от 11.06.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

тренд к предоставлению государственных услуг в электронном виде, и нотариусы могут получить возможность предоставлять ряд услуг через Интернет. И как результат работы можно увидеть существенное увеличение скорости гражданского оборота, повышение комфорта для заявителей при совершении нотариальных действий. Следует особо отметить, что в отношении завещания правила электронной сделки не действуют, что является весьма объяснимым и направлено на защиту граждан от угрозы заключения неправомерных сделок.

Сделки, требующие обязательного нотариального удостоверения, предусмотрены нормами гражданского и семейного законодательства. Например, согласно Семейному кодексу РФ[13], требуют обязательного удостоверения следующие виды сделок: брачный договор, соглашение об уплате алиментов, согласие супруга на отчуждение недвижимости, согласие родителей на усыновление ребенка и некоторые другие. Нормами Гражданского кодекса также установлены виды сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения: договор залога, договор ренты, некоторые виды доверенностей, договор уступки требования, договор перевода долга, соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора, предварительный договор (если основной договор в последующем будет заключаться в нотариальной форме), завещание и др.

Наиболее распространенными видами сделок в гражданском обороте выступают завещания и доверенности. Их заключение детально урегулировано в гражданском законодательстве. Важно обеспечить законность сделки, чтобы в дальнейшем не прибегать к судебным процедурам восстановления нарушенных прав. Это возможно в исковом, приказном и особом судопроизводстве.

В случае, если между физическим и (или) юридическим лицом была заключена сделка, совершенная в нотариальной форме, и в дальнейшем достигнуто соглашение между должником и кредитором об уступке

[13] Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

требования, форма такой уступки права подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Со 2 июня 2016 г. нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению одной или нескольких долей в праве общей собственности на объект недвижимости, независимо от того, происходят ли сделки внутри круга участников общей собственности или доли отчуждаются третьим лицам. Данное положение предусмотрено ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[14].

К таким сделкам относятся сделки по продаже, дарению, мене долей в праве общей собственности на объекты недвижимости.

Одна из актуальных проблем в гражданском праве, нотариате, гражданском процессе — сделки с недвижимостью. Этому вопросу уделялось пристальное внимание на протяжении многих лет не только в российской, но и в зарубежной науке. Подход к форме сделке менялся медленно. В настоящее время законодательством РФ предусмотрена простая письменная форма сделки, что вызывает ряд вопросов. Безусловно, сделка удостоверенная нотариусом, надежнее, потому что нотариус обеспечивает юридическую чистоту. При этом анализ зарубежного опыта показывает, что более чем в 80 % европейских государств предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. Среди лидеров — Германия и Франция.

Вернемся к российской практике нотариального удостоверения сделок. Нотариус использует сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 41.1. Основ законодательства о нотариате). Помимо этого нотариусу, удостоверившему договор или сделку, объектом которой является недвижимое имущество, предоставлено право законного представительства в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав и его

[14] Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (в ред. от 02.07.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

территориальных органах или подведомственных ему государственных бюджетных учреждениях.

Правовое регулирование сделок с недвижимостью предусмотрено в настоящее время Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 г. №457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»[15], а также указом Президента РФ от 25.12.2008 г. № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»[16].

Одной из проблем нотариального удостоверения сделок с недвижимостью является достаточно длительный срок подготовки нотариального договора и проверки всех значимых обстоятельств для ее заключения (14 дней). Этот срок целесообразно сократить, внеся изменения в ст. 53 Основ законодательства о нотариате.

Следует также оговорить общие правила нотариального удостоверения сделок. При нотариальном удостоверении сделок применяются определенные правила. К ним относятся время, место, сроки совершения нотариальных действий. Например, место совершения сделки отчуждения недвижимости предусмотрено в ст. 56 Основ и является исключением из общих правил, предусмотренных ст. 40 Основ. Речь идет о территориальной компетенции нотариусов, иными словами — их исключительной компетенции. К общим правилам совершения нотариальных действий относится также проверка правоспособности юридических лиц и установление дееспособности граждан, что особенно важно при совершении сделок. В условиях единой информационной системы нотариата правила удостоверения сделок намного облегчаются.

При удостоверении сделки нотариус совершает удостоверительную надпись по определенной форме[17]. Такая надпись служит подтверждением выполнения нотариусом своих обязанностей, предусмотренных Основами

---

[15] Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 28.12.2020) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» //СПС «КонсультантПлюс».

[16] Указ Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» //СПС «КонсультантПлюс».

законодательства Российской Федерации о нотариате. Удостоверительная надпись нотариуса служит подтверждением законности заключаемой сделки и наличия прав у сторон на ее совершение. Таким образом, нотариус как публичное и квалифицированное лицо обеспечивает стабильность заключаемой сделки, возможность ее дальнейшего исполнения.

Поскольку нотариально удостоверенная сделка носит публичный характер, заинтересованной стороне облегчается доказывание своего права, так как содержание сделки, время / место ее совершения и ряд иных значимых обстоятельств официально удостоверяются уполномоченным на то лицом — нотариусом. В современных реалиях развития общества все чаще стали заключаться сделки в сфере предпринимательской деятельности, что говорит о переосмыслении нотариата как органа, связанного с защитой и охраной прав граждан.

Важно обсудить также вопросы взаимодействия при нотариальном удостоверении сделок. Следует обратить внимание на то, что при нотариальном удостоверении сделок нотариат напрямую связан с судебной деятельностью. В научной литературе иногда высказывается мнение о судебном контроле как об основной форме контроля[18]. Большой процент гражданских дел приходится на изучение нотариальных действий в исковом, приказном и особом производстве. В исковом производстве рассматриваются спорные дела о признании сделок недействительными по различным основаниям. Чаще всего в судебной практике встречаются дела о признании недействительными завещаний, брачных договоров и т.д. В последнее время участились случаи обращения граждан с исковыми заявлениями о признании недействительными договоров отчуждения недвижимости. Все это говорит о необходимости законодательного закрепления правил обязательного нотариального удостоверения сделок с

---

[17] Приказ от 30 сентября 2020 года N 226 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» //СПС «КонсультантПлюс».

[18] Бобров И. В., Руденко А. С. К вопросу о сущности нотариата, судебных разбирательствах по заявлениям о совершенных нотариальных действиях, либо об отказе в их совершении // Территория права : сб. науч. ст. Курск, 2015. Вып. 2. - С. 27—35.

недвижимостью. Примером тому служит предыдущий Гражданский кодекс РФ, о том же свидетельствует широкая зарубежная практика. Такое закрепление обеспечит повышение правовой защищенности участников сделки, тем не менее мнения по этой проблеме неоднозначны, законодатель в настоящее время сохраняет простую письменную форму сделки.

В приказном производстве рассматриваются заявления по требованиям, основанным на нотариальной форме сделки (ст. 122 ГПК РФ)[19]. Речь идет о бесспорности, быстроте и целесообразности рассмотрения данных заявлений. Одно из немаловажных преимуществ такого вида судопроизводства — отсутствие стадии судебного разбирательства. Следовательно, для обеспечения быстроты и эффективности защиты гражданских прав нотариальная сделка выступает определенной гарантией.

В особом производстве рассматриваются заявления физических и юридических лиц, связанные с отказом в совершении нотариального действия, в том числе и по удостоверению сделок (например, ст. 310 — 312 ГПК РФ). Особое производство — это бесспорное одностороннее производство, нотариус не является стороной процесса, его явка не является обязательной в суде. В связи с этим отдельными авторами обосновано мнение о необходимости рассмотрения жалоб на действия нотариуса или отказ в их совершении не в особом, а в административном порядке, в соответствии с нормами КАС РФ[20]. Это объясняется тем, что нотариус наделен властными полномочиями и является представителем государственной власти, а рассматриваемой категории дел присущи черты производства, вытекающего из публичных правоотношений[21].

---

[19] Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 01.07.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

[20] Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ (ред. от 30.04.2021, с изм. от 15.07.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

[21] Правовые основы нотариальной деятельности в Российской Федерации: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. Е.А. Борисовой. М.: Издательский Дом «Городец», 2019. — С.294.

Одной их актуальных проблем цифровизации является взаимодействие суда и нотариата по вопросам обеспечения доказательств, что особо важно относительно сделок. Электронное взаимодействие нотариата и суда активно используется в доказательственной деятельности в целях обеспечения доказательств, которые на момент судебного рассмотрения могут утратить свое первоначальное значение (ст. 102 — 103 Основ законодательства РФ о нотариате, ст. 64—66 ГПК РФ).

В настоящее время проводится реформирование законодательства, осуществляется судебная реформа, происходит так называемая процессуальная революция, связанная с созданием новых видов судов[22]. Нотариат активно встраивается в данную систему. Эти перемены должны способствовать более эффективному судебному разбирательству дел, связанных с нотариальной деятельностью.

Подводя итог, можно сделать следующие выводы:

1. Нотариальное удостоверение сделок занимает ведущее место среди других нотариальных действий и является самым распространенным и востребованным в нотариальном обороте.

2. Перечень сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения, четко определен в законодательстве, тем не менее, любая сделка по желанию сторон может быть нотариально удостоверена (так называемая факультативная нотариальная сделка).

3. Особого исследования требует проблема удостоверения сделок по отчуждению объектов недвижимого имущества. В целях обеспечения гарантированности прав участников сделки, по моему мнению, следует на законодательном уровне закрепить правило об обязательном нотариальном удостоверении данного вица сделок. Данная проблема является дискуссионной на протяжении многих лет, тем не менее, законодателем она пока не воспринята.

---

[22] Вараксин М. Новые суды и «процессуальная революция»: как прошла судебная реформа. URL: https://pravo.ru/story/207857/?cl=AV (дата обращения: 20.11.2021)

4. Проблема электронного нотариата и электронных сделок. Электронный нотариат — это совокупность нотариальных действий (компетенция нотариусов), которые совершаются с использованием современных информационных технологий. Это понятие применимо и к нотариальному удостоверению сделок. Данная проблема заслуживает особого внимания исследователей.

5. Широкое использование электронной цифровой подписи предоставит возможность нотариату гарантировать безопасность сделки, ускорить процесс совершения нотариальных действий и дать определенные гарантии обратившимся лицам.

В соответствии с вышесказанным, можно внести следующее предложения:

1. Внести изменения в ст. 35 и 53 Основ законодательства о нотариате, дополнив их перечнем сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Данные сделки должны быть систематизированы в основном законе о нотариате, а не в разрозненных нормах материального права (в других федеральных законах).

2. Внести изменения в Гражданский кодекс РФ, закрепив обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимого имущества. Данные изменения законодательства не являются новыми, так как предыдущий ГК РФ предусматривал эту норму. При этом рекомендуется использовать опыт европейских государств (Германия, Франция и др.).

3. В целях более эффективного рассмотрения гражданских дел в особом производстве, связанных с обжалованием нотариальных действий, целесообразно срок на обжалование действий нотариуса увеличить до одного месяца, как это предусмотрено при подаче апелляционной жалобы. Исходя из этого внести в ч. 2 ст. 310 ГПК РФ соответствующие изменения: «Заявление подается в суд в течение месяца со дня, когда заявителю стало известно о совершенном нотариальном действии или об отказе в совершении нотариального действия».

4. В нотариальной деятельности при удостоверении сделок следует активно применять положения электронного нотариата. К настоящему времени принят закон о введении онлайн-нотариата в РФ (Федеральный закон от 27.12.2019 г. №480-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), открывший новый этап в реформировании нотариальной деятельности.

5. Положения, закрепленные в проекте закона «О цифровом нотариате», должны соответствовать основному закону о нотариате, чтобы возникающие разночтения не требовали внесения новых изменений в законодательство, как зачастую происходит на практике.

Все эти меры должны способствовать защите интересов физических и юридических лиц при совершении различных нотариальных действий, включая нотариальное удостоверение сделок.

1.3. Сопоставительный анализ эффективности механизмов государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок

Проверка соответствия сделки законодательству, проводимая нотариусом, содержит в себе проверку всех ее положений, а именно:

- соответствие законодательству содержания данной сделки;
- удостоверение дееспособности сторон;
- уточнение волеизъявления сторон;
- соблюдение формы заключения сделки.

В случае удостоверения нотариусом гражданско-правовой сделки это будет означать, что данная сделка соответствует всем требованиям законодательства и дополнительно предъявлять доказательства юридической действительности сделки не следует.

Необходимо помнить, что в основе деятельности нотариуса по удостоверению сделок заложены установленные законом меры ответственности

в отношении нотариуса за ошибки и злоупотребление полномочиями при заключении сделок.

Во время удостоверения сделок ответственность нотариуса расположена в двух разных плоскостях: публично-правовой и частноправовой.

Например, за допущенные нарушения нотариус перед государством несет уголовную и административную ответственность, которые носят публично-правовой характер. При этом, нотариус или нотариальная контора будут нести ответственность перед обеими сторонами сделки, за понесенные ими убытки из-за нотариальной ошибки. По своей правовой сути данная ошибка будет относиться к частноправовой ответственности, которая влечет имущественное (или денежное) возмещение потерпевшему нанесенных убытков[23].

Использование частноправовой ответственности обеспечено обязательным страхованием ответственности нотариуса, который занимается частной практикой, в соответствии со ст. 18 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.

Одновременно, обеспечение ответственности государственных нотариальных контор подтверждается казной РФ в соответствии с нормами, установленными в российском законодательстве.

Поэтому, субъект гражданско-правовых отношений, обращающийся к нотариусу за удостоверением заключаемой сделки, получает гарантию правовой действительности сделки, а также снижает риск от возможности получения убытков, в случае признания сделки недействительной. Это будет связано с тем, что ответственность возместить убытки будет лежать на нотариусе (либо государственной нотариальной конторе), удостоверившим данную сделку.

В последние годы законодательство РФ значительно изменилось. В частности, в законе сократилось количество типов гражданско-правовых сделок, в отношении которых законом устанавливалась обязательная

[23] Бахитова Д. Ф. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2010. №1. С. 14.

нотариальная форма. Одной из причин данного решения стало желание законодателя уменьшить финансовое бремя для сторон сделки, связанное с оплатой государственной пошлины.

Практическая работа нотариальных контор говорит про то, что граждане и юридические лица не пользуются в полной мере предоставленными законодательством возможностями дать заключаемой сделке нотариальную форму. При этом, применение указанной формы дало бы им ряд дополнительных юридических гарантий по защите законных интересов и имущественных прав[24].

Важно отметить, что официальное подтверждение нотариально заверенных гражданско-правовых сделок не должно рассматриваться гражданами как одна из очередных бюрократических процедур; это явление должно выглядеть как один из важных этапов при защите их законных прав и интересов.

Удостоверение договора нотариусом и государственная регистрация обладают важной задачей - обеспечить законность оборота недвижимости. При этом, важно отметить, что государственная регистрация по своему характеру не равнозначна нотариальному удостоверению. Работа государственных регистраторов преимущественно заключается в работе с поступающими к нему документами. Кроме того, за рамками механизма государственной регистрации будет оставаться проведение проверки право- и дееспособности обеих сторон сделки, толкование им значения их действий, содержания и смысла заключенной сделки. Поэтому, проводя прием документов для государственной регистрации, а также при проведении приема документов для государственной регистрации и в процессе самой регистрации, Федеральная служба государственной регистрации опирается на соответствие формы сделки нормам права.

[24] О нотариальной форме сделок с недвижимостью // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2016. №3 (48). - С. 45.

В то же время сопоставление предмета юридической экспертизы на этапе государственной регистрации сделки и проверки условий действительности сделки со стороны нотариуса показывает, что указанные предметы существенно отличаются между собой. Так, предметом юридической экспертизы на этапе государственной регистрации сделки являются только представленные сторонами сделки документы, в то время как нотариус при удостоверении сделки имеет отношения с конкретными участниками сделки, вследствие этого нотариус имеет реальную возможность оценить дееспособность граждан -участников сделки и оценить соответствие их внутренней воли осуществленному волеизъявлению, разъяснить участникам сделки правовые последствия вступления в сделку и, наконец, не удостоверять сделку, противоречащую действующему законодательству[25].

Представим себе, что стороны сделки купли-продажи квартиры удостоверили факт заключения указанной сделки нотариально. Наличие удостоверительной надписи нотариуса на тексте сделки означает официальную гарантию со стороны государства юридической действительности данной сделки. Затем стороны сделки обращаются в уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для соответствующей государственной регистрации указанной сделки, с моментом совершения которой закон связывает юридический факт заключения сделки. После этого уже осуществляется государственная регистрация перехода прав от продавца к покупателю, с которой закон связывает факт перехода права собственности на квартиру к покупателю. Как видим, процедура совершения сделки купли- продажи в данном примере включает три этапа: нотариальное удостоверение, государственную регистрацию сделки, государственную регистрацию перехода права собственности от продавца к покупателю.

Сделка с недвижимостью, получившая нотариальное удостоверение, не будет нуждаться в дополнительном подтверждении правовой действительности

[25] Воронина С. В., Филиппова Т. А. Виды волеизъявления по гражданскому законодательству: доктринальный подход и правоприменительная практика // Известия АлтГУ. 2017. №3 (94). - С. 54.

и факта совершения, в том числе со стороны государственных органов, а момент заключения сделки с недвижимостью должен связываться с моментом её нотариального удостоверения.

Помимо того, обе стороны нотариально заверенной сделки получают гарантия на возмещение убытков, которые могут быть причинены из-за ошибки нотариуса, в том числе и за счет обязательного страхования нотариусов, занимающихся частной практикой.

Применение нотариальной формы в удостоверении сделок гражданско-правовой направленности, несет и некоторые иные правовые последствия для участников сделки. Так, в соответствии со ст. 121, 122 Гражданско-процессуального кодекса РФ, процесс взыскания денежных средств и истребования движимого имущества по нотариально удостоверенным сделкам может применяться по упрощенной процедуре, которая установлена для вынесения судебного приказа.

Поэтому, применение нотариальной формы в ходе заключения сделок гражданско-правового характера ориентировано на повышение защиты имущественных и личных неимущественных прав граждан и юридических лиц, а также на обеспечение законодательными способами правопорядка в государстве.

Таким образом, нотариальное удостоверение договора является важным этапом при заключении сделки. На данном этапе происходит придание сделке установленной законом формы. От этого будет зависеть появление прав и обязанностей сторон сделки, а также возможность комплексного решения ряда различных вопросов, касающихся проработки условий сделки.

Сделка с недвижимостью, получившая нотариальное удостоверение, не будет нуждаться в дополнительном подтверждении правовой действительности и факта совершения, в том числе со стороны государственных органов, а момент заключения сделки с недвижимостью должен связываться с моментом её нотариального удостоверения.

Помимо того, обе стороны нотариально заверенной сделки получают гарантия на возмещение убытков, которые могут быть причинены из-за ошибки нотариуса, в том числе и за счет обязательного страхования нотариусов, занимающихся частной практикой.

Применение нотариальной формы в ходе заключения сделок гражданско-правового характера ориентировано на повышение защиты имущественных и личных неимущественных прав граждан и юридических лиц, а также на обеспечение законодательными способами правопорядка в государстве.

Вывод по главе

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – новый Закон № 218-ФЗ).

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в п.3 ст.1 нового Закона № 218-ФЗ, где раскрываются как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ.

Нотариальное удостоверение сделок занимает ведущее место среди других нотариальных действий и является самым распространенным и востребованным в нотариальном обороте.

Перечень сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения, четко определен в законодательстве, тем не менее, любая сделка по желанию сторон может быть нотариально удостоверена (так называемая факультативная нотариальная сделка).

Особого исследования требует проблема удостоверения сделок по отчуждению объектов недвижимого имущества. В целях обеспечения

гарантированности прав участников сделки, по моему мнению, следует на законодательном уровне закрепить правило об обязательном нотариальном удостоверении данного вица сделок. Данная проблема является дискуссионной на протяжении многих лет, тем не менее, законодателем она пока не воспринята.

Электронный нотариат — это совокупность нотариальных действий (компетенция нотариусов), которые совершаются с использованием современных информационных технологий. Это понятие применимо и к нотариальному удостоверению сделок. Данная проблема заслуживает особого внимания исследователей.

Широкое использование электронной цифровой подписи предоставит возможность нотариату гарантировать безопасность сделки, ускорить процесс совершения нотариальных действий и дать определенные гарантии обратившимся лицам.

В соответствии с вышесказанным, можно внести следующее предложения:

1. Внести изменения в ст. 35 и 53 Основ законодательства о нотариате, дополнив их перечнем сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Данные сделки должны быть систематизированы в основном законе о нотариате, а не в разрозненных нормах материального права (в других федеральных законах).

2. Внести изменения в Гражданский кодекс РФ, закрепив обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимого имущества. Данные изменения законодательства не являются новыми, так как предыдущий ГК РФ предусматривал эту норму. При этом рекомендуется использовать опыт европейских государств (Германия, Франция и др.).

3. В целях более эффективного рассмотрения гражданских дел в особом производстве, связанных с обжалованием нотариальных действий, целесообразно срок на обжалование действий нотариуса увеличить до одного месяца, как это предусмотрено при подаче апелляционной жалобы. Исходя из

этого внести в ч. 2 ст. 310 ГПК РФ соответствующие изменения: «Заявление подается в суд в течение месяца со дня, когда заявителю стало известно о совершенном нотариальном действии или об отказе в совершении нотариального действия».

4. В нотариальной деятельности при удостоверении сделок следует активно применять положения электронного нотариата. К настоящему времени принят закон о введении онлайн-нотариата в РФ (Федеральный закон от 27.12.2019 г. №480-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), открывший новый этап в реформировании нотариальной деятельности.

5. Положения, закрепленные в проекте закона «О цифровом нотариате», должны соответствовать основному закону о нотариате, чтобы возникающие разночтения не требовали внесения новых изменений в законодательство, как зачастую происходит на практике.

Все эти меры должны способствовать защите интересов физических и юридических лиц при совершении различных нотариальных действий, включая нотариальное удостоверение сделок.

ГЛАВА 2. ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК В РОССИЙСКОМ И ЗАРУБЕЖНЫХ ПРАВОПОРЯДКАХ

2.1. Юридическая характеристика процедуры государственной регистрации сделок

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество регламентирует Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Законодателем в Гражданский кодекс РФ по нормам Федерального закона от 30.12.2012 года № 302-ФЗ введена статья 8.1. Нормами этого ФЗ была открыта реформа Гражданского кодекса, вступил он в силу с 1 марта 2013 г. Указанный ФЗ является первым из десяти актов, которыми была образована реформа гражданского законодательства. Те положения, которые этот ФЗ ввел в ГК РФ, отчасти уже имеет специальное законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Можно отметить основное назначение ст. 8.1 ГК РФ - создать общий свод базовых правил, которые могли бы регулировать принципиальные вопросы государственной регистрации прав на имущество.

ФЗ № 218-ФЗ, действующий с 1 января 2017 года, описывает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, что это юридический акт, с помощью которого признается и подтверждается возникновение, изменение, переход, прекращение права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение этого права и обременение недвижимого имущества[26].

[26] Агапов А.Б. Административное право: учебник. - 9-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательство Юрайт, 2016. – С.145.

Государственная регистрация прав тогда считается таковой, когда в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись о праве на недвижимое имущество, о котором данные отражены в Едином государственном реестре недвижимости. Такая регистрация признается единственным доказательством существования зарегистрированного права. Когда недвижимое имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, то право на него любой заинтересованный может оспорить только через суд.

Государственная регистрация приобретения права собственности на недвижимое имущество осуществляется по договорам купли-продажи, мены или обмена, дарения или пожертвования, завещания, ссуды, пожизненного содержания с иждивением.

В договорных отношениях, как известно, субъекты - стороны, которые совместно принимают решения относительно какого-то конкретного объекта недвижимости. То есть, если необходимо участие двух и более сторон, такие правоотношения должны оформляться непременно договором (с.154 ГК РФ).

С помощью договора сделку можно считать состоявшейся. Тогда уже наступают правовые последствия, цели которых были определены еще при планировании сделки. Те отношения, которые возникают при составлении такого договора, ориентированы на требования и условия рынка и характер законодательного регламента. Более того, их можно различать в зависимости от вида имущественной процедуры, которая совершается в отношении объекта.

Любой договор предусматривает цели обеих его сторон. К примеру, если одна сторона покупает объект, тогда можно признавать сделку куплей-продажей. Здесь взамен возникновения права на владение объектом у покупателя возникает обязанность передать обозначенную соглашением денежную сумму[27].

[27] Лазаренкова О.Г. Сделки с недвижимостью в свете изменений законодательства о государственной регистрации недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. - 2017. - № 2. - С. 3-5.

По договору мены взамен предоставляется равноценный объект или компенсируется в денежном выражении разница в цене между объектами.

Дарение осуществляется в одностороннем порядке, в адрес одаряемого лица. Однако, такие правоотношения все равно оформляются договором, поскольку одаряемый субъект участвует в процессе, хоть и пассивно. Сам одаряемый может отказаться от подписания дарственной. Когда он принимает имущество в дар - это уже вид двусторонних отношений.

В системе указанных имущественных действий отдельно стоит выделить завещание. При таком соглашении изъявляется непосредственная воля одной стороны. Она передается через нотариуса или душеприказчика, как доверенных лиц.

Способы имущественных правоотношений чаще носят возмездный характер. Субъекты взаимодействия обмениваются юридически значимыми ценностями. В обмен на объект недвижимости передаются: денежные средства; другой объект или равноценное имущество; оказываемые услуги; совокупность таковых.

Безвозмездны дарение и ссуда. Эти условия становятся базовыми для данного вида соглашений. Если они не исполняются, то правовая основа сделки становится ничтожной. К таким правоотношениям завещание нельзя относить, так как при завещании субъект, который вступает в наследство, наследует также неисполненные обязательства наследодателя.

06 сентября 2017 г. в Государственной Думе Российской Федерации был представлен законопроект № 261549-7 «О внесении изменений в статью 54 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Для того, чтобы защитить имущественные права некоторых рисковых категорий населения, в законопроекте предусматривалось вводить обязательное нотариальное удостоверение тех сделок с недвижимостью, которая принадлежит одиноко проживающим гражданам (если они получают страховую пенсию по старости (инвалидности), либо получают социальную

пенсию по старости (инвалидности)), также тем лицам, которые состоят под патронажем и попечительством.

Авторы законопроекта предлагали, чтобы такое нововведение было закреплено в статье 54 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Такие предложения о введении этих положений не были учтены и внесены. Но федеральным законодательством, в частности, Федеральным законом от 29.12.2015 № 391 -ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в п. 2 ст. 30 еще действующего ранее Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ныне не действует) обозначились некоторые категории граждан. Было установлено, что должны быть нотариально удостоверены те сделки, при которых недвижимым имуществом распоряжались на условиях опеки, также сделки по отчуждению недвижимого имущества, которое принадлежит несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину.

В настоящее время все актуальнее становятся вопросы юридической безопасности сделок, совершаемых с недвижимым имуществом. Характерными чертами недвижимых вещей всегда были большая социально - экономическая значимость и достаточно высокая цена. Вследствие этого увеличивается и количество разного рода неправомерных деяний, имеющих место в процессе осуществления сделок с недвижимым имуществом. Большое количество незаконных действий стоят на грани мошенничества и гражданско-правового нарушения. Рассмотрим некоторые из них[28].

Риски при использовании задатка в качестве обеспечения договоров купли-продажи.

К другому виду ситуаций, при которых нередки нарушения прав, а иногда и случаи мошенничества, являются задатки. Задаток в пункте 1 статьи 380 ГК РФ определяется как некая сумма денег, выдаваемая одной стороной другой

[28] Васильева С. Опасные связи: посредники в сделках с коммерческой недвижимостью // Жилищное право. - 2017. - № 10. - С. 85-96.

стороне в счёт платежей по договору, которая она должна будет внести. Основная цель задатка - обеспечение исполнения заключённого договора. Чаще всего задаток передают при подписании предварительного договора купли-продажи.

В основном при передаче задатка во время заключения предварительного договора проблема возникает, когда истекает его срок, и ни продавец, ни покупатель не предпринимает действий по заключению основного договора, при этом продавец не возвращает сумму задатка.

В приведенной выше ситуации, на основании пункта 6 статьи 429 ГК РФ, прекращаются предусмотренные в предварительном договоре обязательства. По закону продавец не имеет права удерживать у себя переданную покупателем сумму и обязан возвратить её в соответствии со ст. 1102 Гражданского кодекса РФ.

Выписку из ЕГРП можно получить в территориальном органе регионального управления ФРС по субъекту Федерации. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен предоставить заявителю необходимую информацию в течение пяти дней или выдать ему мотивированный отказ обязательно в письменной форме.

Сложности при государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Нередко происходят случаи, когда продавец недвижимости после того, как документы сданы для государственной регистрации, отказывается от регистрации, утверждая, что покупатель должен внести дополнительную плату. Это, как правило, имеет место быть, когда недвижимость оплачивается прямо перед подачей бумаг на регистрацию.

Наилучшем решением будет подать иск о признании права собственности на спорный объект недвижимости. Обосновать свои исковые требования необходимо тем, что, во-первых, невзирая на отсутствие государственной регистрации, договор стороны уже подписали и в нем определили основные

условия, в том числе и цену, во-вторых, на основании статьи 10 ГК РФ можно утверждать, что действия продавца - злоупотребление своими правами.

Проблемы, возникающие при установлении лиц, имеющих право на отчуждение имущества.

На практике не всегда легко понять, какое лицо является собственником объекта недвижимости, такие случаи нередки, в особенности, когда недвижимое имущество продаёт наследник. Это имеет место быть в связи с тем, что право собственности появляется у наследника в момент открытия наследства независимо от государственной регистрации, согласно пункту 4 статьи 1152 ГК РФ. Наследник может предоставить свидетельство о праве на наследство, нередки ситуации, когда пытаются показать документы наследодателя, утверждая при этом, что наследство оформляется.

Более того, довольно часто случаи с продажей наследуемой недвижимости осложняются тем, что установить, какое количество наследников приняли наследство, невозможно, а сколько нет. В результате, когда появляется наследник, который принял наследство, но не успел оформить свидетельство, он может подать виндикационный иск на основании пункта 1 статьи 302 ГК РФ.

Таким образом, можно сделать некоторые выводы.

Рынок недвижимости выступает сложным механизмом. Многим гражданам приходится с ним сталкиваться, когда они покупают квартиру, вступают в наследство, оформляют на покупку земельного участка или дома (квартиры) кредит. И это только часть операций с недвижимостью. Но всегда приходится доказывать право собственности, ведь без такого права не приходится говорить о прохождении сделки.

Кроме положительных характеристик, можно отметить, что рынок недвижимости сегодня позволяет многим лицам заработать нечестным путем. Однако, если соблюдать определенные правила, можно заметно понизить риски, которые существуют при заключении сделок с объектами недвижимости.

13 июля 2015 года принят ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В силу он вступил с 01 января 2017 года, кроме некоторых отдельных положений. Полностью Федеральный закон заработал с 1 января 2020 года.

Указанный ФЗ предусматривает в том числе следующие положения:

- введена единая учетно-регистрационная процедура, которая касается объектов недвижимости, также веден Единый государственный реестр недвижимости в электронной форме;
- позволяет осуществлять государственную регистрацию прав, которые возникают в силу закона, не имея заявления от правообладателя или правоприобретателя, по сведениям, которые можно получить от иных органов и нотариусов в порядке информационного взаимодействия;
- уточняются пределы правовой экспертизы в ходе государственной регистрации прав (в том числе это касается нотариального удостоверения сделок);
- распределяется ответственность, если органы и лица при государственной регистрации прав действуют неправомерно или бездействуют, в том числе распределяется ответственность органа, который регистрирует право собственности, государственных регистраторов прав, нотариусов, если их действия привели к тому, что граждане или юридические лица получили убытки;
- уточняются виды и пределы гражданско-правовой ответственности органа, который осуществляет государственную регистрацию прав;
- сокращаются сроки государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости.

В связи с тем, что был создан единый государственный информационный ресурс в сфере недвижимости, это позволяет снизить риски операций на рынке недвижимости, осуществлять минимальный бумажный документооборот, услуги переводить преимущественно в электронный вид, чтобы при этом сохранились комфортные условия оказания услуг заявителям.

2.2. Условия и порядок удостоверения сделок нотариусом по законодательству Российской Федерации

Необходимо отметить, что нотариальное удостоверение сделки является гарантией действительности сделки, облегчает заинтересованной стороне доказывание своего права при возникновении споров, поскольку ее содержание, время и место ее совершения, действительные намерения сторон сделки и другие обстоятельства, зафиксированные нотариусом своей удостоверительной надписью, проверяются нотариусом при ее совершении и представляются как достоверные. Это, в свою очередь, влияет на стабильность гражданского оборота и общественных отношений и способствует улучшению инвестиционного климата в стране.

В частности, обязательному нотариальному удостоверению подлежат следующие сделки с недвижимым имуществом: сделки по отчуждению (продаже, дарению и т. д.) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество. Например, если совершается сделка по купле-продаже квартиры, которая находится в долевой собственности, договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению[29].

Закон требует обязательного нотариального удостоверения сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом при опеке или если речь идет о доверительном управлении.

Не обойтись и без нотариуса, если отчуждается недвижимость, принадлежащая несовершеннолетнему или взрослому гражданину, но признанному ограниченно дееспособным.

С 04.08.2018 введено обязательное нотариальное удостоверение договоров ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

---

[29] Нотариат: учебник и практикум для бакалавриата, специалитета и магистратуры / под ред. А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова. - М.: Издательство Юрайт, 2018. – С.181.

Однако данное требование не распространяется на случаи возникновения ипотеки в силу закона. То есть, например, если квартира приобретается по схеме «один покупатель - один продавец», но с рассрочкой платежа (либо с использованием кредитных средств), которая влечет по условиям договора возникновение ипотеки в силу закона, данный договор не подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Нотариальному удостоверению также подлежат договор ренты и его вид - договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 584 ГК РФ).

Брачный договор, а также соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

Так, за период внесения изменений в Семейный кодекс Российской Федерации, касающегося установления обязательной нотариальной формы соглашения о разделе общего имущества, был выявлен случай государственной регистрации государственным регистратором такого соглашения, совершенного в простой письменной форме.

В соответствии с п. 2 ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

При этом, если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с п. 2 настоящей статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

Кроме этого, если заявление и документы на регистрацию сделки или на регистрацию права, ограничения или обременения права на ее основании представляются почтовым отправлением, то такая сделка требует нотариального удостоверения.

Также нотариального удостоверения требуют договоры уступки прав требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке, а также соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.

Отдельно хотелось бы отметить, что нотариальному удостоверению также подлежат доверенности:

- на представление заявления и документов на кадастровый учет, регистрацию прав и на совершение сделок, требующих нотариальной формы;
- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами;
- на совершение представителем подлежащей регистрации сделки с объектом недвижимого имущества или сделки, на основании которой подлежит регистрации право, ограничение или обременение права на объект недвижимости, заявление о регистрации которых представляется почтовым отправлением[30].

Однако в действующем законодательстве имеется и случаи, сокращающие перечень сделок, подлежащих обязательному оформлению у нотариуса. Так, 1 мая 2019 года Президент РФ подписал Федеральный закон №2 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика», который, в том числе, вносит изменения в ст. 42 Федерального закона 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

С 31 июля 2019 года к нотариальным не относятся сделки, при которых происходит отчуждение долей в праве на недвижимость всеми собственниками. Их можно будет оформить в простой письменной форме[31].

Не нужно удостоверять у нотариуса и договоры об ипотеке долей, заключаемые с кредитными организациями.

---

[30] Смиренская, Е. В. Институт государственной регистрации недвижимости и нотариальное удостоверение как единый элемент стабильности гражданского оборота: новеллы законодательства/Правовая парадигма. - 2019. - №1. - С. 30-39.

[31] Павлов, Д. И., Шмелев, О. Б. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью/Закон и право. - 2020. - № 8. - С. 56-58.

Нововведение позволит участникам общей долевой собственности, которые принимают обоюдное решение совершить сделку, сократить временные и финансовые затраты при отчуждении и ипотеке имущества.

Подводя итог вышеизложенному, необходимо отметить, что нотариус, удостоверяя договор, обеспечивает его стабильность на случай будущих судебных споров. Согласно Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации, дополнительного доказывания тех обстоятельств, которые уже удостоверил нотариус, не требуется. Этого не может обеспечить ни одна сделка, совершаемая в простой письменной форме. Также существует упрощённый порядок принудительного исполнения нарушенного обязательства, путём обращения не в суд, а к нотариусу, за получением исполнительной надписи для принудительного исполнения обязательства по нотариально удостоверенной сделке. Таким образом, нотариус не только финансово отвечает за то, что он удостоверил, но и нотариальная форма обеспечивает гражданам преференции в случае возникновения каких-либо споров или неисполнения обязательства.

Нотариус гарантирует защиту прав граждан, обеспечивает законность удостоверяемой сделки и предоставляет полные имущественные гарантии ее сторонам, а также позволяет провести процедуру государственной регистрации права на недвижимое имущество максимально безопасно, удобно и быстро для заявителя.

2.3. Нотариальное удостоверение сделок в законодательстве и практике зарубежных стран

Институт нотариального удостоверения сделок в той или иной форме существует во всех странах современного мира. Наиболее широкое распространение он получил в Германии, где нотариальному удостоверению подлежат договора в сфере имущественного, земельного, корпоративного, семейного и наследственного права. Должностные лица, уполномоченные на

совершение нотариальных процедур, назначаются правительством федеральных земель Германии на неопределенный срок. Нотариусы имеют высшее юридическое образование и предоставляют своим клиентам независимые консультации по всем аспектам договорных правоотношений.

Правовой статус нотариусов определяется в рамках каждой из шестнадцати земель ФРГ. Так, в Нижней Саксонии и Гессене нотариусы призваны исполнять только нотариальные задачи, в то время как в Бранденбурге они могут совмещать функции нотариуса и адвоката. В подавляющем большинстве федеральных земель нотариусы имеют частную практику, регламентируемую государством. Единственное исключение составляет земля Баден-Вюртемберг, в которой нотариальные функции возложены на уполномоченных государственных служащих.

Независимо от правового статуса, деятельность немецкого нотариуса заключается в составлении проектов договоров, зачитывании их вслух в присутствии сторон, а также осуществлении юридического консультирования по договорным вопросам. Утвержденный проект договора подписывается сторонами сделки и закрепляется печатью нотариуса.

В параграфе 311 Германского гражданского уложения (ГГУ) устанавливается обязательная нотариальная или судебная форма для всех договоров передачи имущества или наложения правового обременения. Так, обязательная нотариальная форма предусматривается для сделок купли-продажи земельных участков и любой недвижимости, наследования имущества, установления обязательственных вещных прав, а также ряда других гражданско-правовых отношений. В соответствии с параграфом 125 ГГУ сделки, не прошедшие процедуру нотариального удостоверения, признаются ничтожными, однако существует возможность провести процедуру «оздоровления» заключенной сделки по соглашению сторон. Таким образом, в Германии нотариальному удостоверению подлежат практически все значимые имущественные сделки.

Нотариальный институт Франции существенно отличается от немецкого образца: в данной стране абсолютно все нотариусы являются госслужащими, назначаются на должность министром юстиции и осуществляют свою деятельность от лица государства.

Согласно положениям статьи 1 Ордонанса от 2 ноября 1945 г., «нотариусы являются должностными лицами, уполномоченными составлять любые акты и договоры, которым стороны обязаны или желают придать характер аутентичности, присущий государственным актам».

На основании приведенного положения любой документ, составленный во Франции в нотариальной форме:

- признается публично-правовым актом;
- имеет абсолютную доказательную силу в части его содержания и даты совершения;
- подлежит приведению в исполнения без необходимости дополнительного судебного постановления;
- может быть опротестован только посредством сложной процедуры, сходной с обжалованием решений суда.

Французские нотариусы выполняют широкий спектр юридических действий от формирования проектов договоров до комплексного правового консультирования. Они являются авторитетными специалистами в сфере гражданского, наследственного и семейного права и реализуют функции беспристрастного медиатора, позволяющего предотвратить и урегулировать потенциальный конфликт интересов сторон договора.

Нотариальные конторы также имеют исключительный доступ к электронной базе данных Рынка национальных интересов (Marche d'interet national - M.I.N.), что обеспечивает нотариусам исключительную компетенцию на рынке недвижимости, позволяющую производить оценку имущества, осуществлять сделки, решать вопросы финансирования и налогообложения.

Доход нотариуса состоит из фиксированной пошлины за выполнение нотариальных действий и договорной платы за юридические консультации и

составление корпоративных документов. Французские нотариусы являются членами нотариальных палат (Chambre des notaires) регионального или муниципального уровня. Нотариальные конторы, относящиеся к одной палате несут солидарную ответственность за профессиональные ошибки, совершаемые при выполнении своих обязанностей. Практика солидарной ответственности является уникальной для представителей данной профессии.

Во французской нотариальной практике подавляющее большинство имущественных сделок подлежат обязательному нотариальному удостоверению. В зависимости от статуса оформленного нотариального акта различаются:

- acte ordinaire - «обычные» нотариальные документы, заверенные подписью одного нотариуса;
- acte solennel - «официальные» нотариальные документы, удостоверенные двумя нотариусами и имеющие более высокий правовой статус.

В зависимости от места хранения подлинника нотариально удостоверенного юридического документа принято выделять:

- acte en brevet - нотариальные акты, не содержащие исполнительной формулы и вручаемые заинтересованным лицам;
- acte en minute - акты, подлинный экземпляр которых хранится в архиве нотариальной конторы (срок хранения - до 75 лет).

Следует отметить, что изначально acte en minute помещался в архив не целиком, а в краткой форме, в то время как полноценный подписной экземпляр (grosse) передавался клиенту. В настоящее время нотариальная практика базируется на принципе составления идентичных по содержанию подлинных экземпляров, один из которых помещается в архив, а другой отдается заинтересованному лицу.

В соответствии с французским законодательством, оригиналы нотариальных актов подлежат составлению и выдаче только один раз. Если

клиент утрачивает оригинал, то ему выдается только нотариально подтвержденная копия данного документа (expedition).

Одной из наиболее специфических форм латинского нотариата является нотариальная модель США, функционирующая в рамках чуждой для нее англосаксонской правовой системы. В этой стране исторических сложился институт notaries public - «публичных нотариусов», которые, в отличие от нотариусов континентальной Европы, могут не являться профессиональными юристами.

По существу, американский публичный нотариус - это просто беспристрастный, пользующийся доверием свидетель, который не несет ответственности за содержательную сторону удостоверяемых им документов. При этом клиент нотариальной конторы утверждает под присягой, что содержание представленного им документа соответствует действительности.

Реализуемые ими задачи чрезвычайно ограниченны и связаны преимущественно со свидетельствованием подлинности подписей, протестом векселей, приведением к присяге. При этом в рамках американской правовой системы публичный нотариус обычно не составляет правовые акты и не предоставляет консультаций по юридическим вопросам - эта функция возлагается на адвокатов (lawyer). Однако окончательное решение по данному вопросу принимают органы власти каждого конкретного штата.

В исследуемом контексте интерес представляет жалоба гражданина Г.И. Барковского на неправомерное бездействие российского нотариуса, рассмотренная 21 ноября 2013 г. в Ленинградском районном суде г. Калининграда. В соответствии с материалами дела истец получил от своей супруги, проживающей в США, нотариально удостоверенную доверенность на совершение сделки. Однако российский нотариус отказался принимать данную доверенность, указывая, что согласно законодательству США публичный нотариус не может удостоверять доверенности, если он не является адвокатом.

Истец поддержал жалобу и указал, что Закон о нотариусах штата Иллинойс (5 ILCS) не содержит прямого запрета на выдачу доверенностей

публичными нотариусами, при этом в США приоритетными являются нормативные акты штата, а не федеральное законодательство. Учитывая данные факты, суд удовлетворил жалобу истца и обязал нотариуса выполнить соответствующие нотариальные действия на основании доверенности, выданной в США.

В отличие от большинства европейских государств, где сделки с недвижимостью подлежат обязательному нотариальному удостоверению, американские нотариусы в оформлении таких сделок не участвуют. В зависимости от штата данная функция может быть возложена на адвоката, специального агента или брокера по недвижимости, имеющего соответствующую лицензию. Данные лица присутствуют при заключении сделки купли-продажи, оформляют документ на право собственности (deed), а также обеспечивают его регистрацию в окружном суде или специальной регистрационной палате.

В Великобритании упрощение статуса нотариата не зашло настолько далеко, как в США. Нотариусы являются квалифицированными юристами, которые получают лицензию на осуществление своей деятельности от государственных органов. Однако объем совершаемых ими нотариальных действий значительно меньше, чем у их коллег из государств континентальной Европы.

Система нотариата в Японии начала формироваться в 1886 году с момента публикации Нотариального Правила, которое заимствовало многие положения из французского и нидерландской модели и ограничило полномочия нотариуса удостоверением сделок.

Принятый в 1909 году новый Закон Японии о нотариате упразднил Нотариальное Правило, расширив сферу деятельности нотариусов. В Закон о нотариате несколько раз вносились изменения. Так, в 1938 году полномочия нотариуса дополнились статьей об удостоверении устава компании при его создании. В 1996 году нотариусы получили полномочия по удостоверению письменных свидетельских показаний, данных под присягой. С 2000 года

нотариусы стали пользоваться электронно-цифровыми технологиями для удостоверения договоров.

Особый интерес представляет институт обязательного нотариального удостоверения сделок в странах Евразийского экономического союза (ЕАЭС). Так, в Республике Беларусь вопросы нотариального удостоверения сделок регламентируются Законом от 18 июля 2004 г. № 305-З «О нотариате и нотариальной деятельности».

В соответствии с правовыми нормами данной страны нотариальная форма не является обязательной для всех сделок с недвижимым имуществом, за исключением договора купли-продажи приватизируемых жилых помещений (п.4 ст.136 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

При этом сделки по продаже квартир в многоквартирном жилом доме, а также индивидуальных жилых домов могут совершаться без нотариального удостоверения в простой письменной форме с государственной регистрацией перехода прав на недвижимость на основании ст.9 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. №2 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Данный факт активно используется мошенниками для незаконного изъятия жилой недвижимости у граждан рисковых категорий.

В то же время нотариальное удостоверение обязательно для следующих категорий сделок, установленных в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее - ГК РБ):

- договор ренты (ст. 555 ГК РБ);
- договор о залоге имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен (п. 2 ст. 320 ГК РБ),
- договор уступки требования и перевода долга (п.1 ст.360; п.2 ст.362 ГК РБ);
- договор доверенности на совершение сделок, требующих нотариальной формы (п. 2 ст. 186 ГК РБ) и др.

Вопросы нотариального удостоверения сделок в Республике Казахстан регулируются Законом от 14 июля 1997 г. № 155-I «О нотариате». В соответствии с данным документом, а также статьей 518 Гражданского кодекса Республики Казахстан, обязательная нотариальная форма предусматривается исключительно для договоров ренты, завещания, доверенности на управление имуществом, учредительных документов хозяйственных товариществ, соглашений об уплате алиментов и очередности наследования. Требование по обязательному нотариальному удостоверению договоров купли-продажи не закреплено.

В Гражданском кодексе Кыргызской Республики непосредственно устанавливается, что договор купли-продажи объектов недвижимости (п. 1 ст. 416) и договор дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 510) подлежат государственной регистрации и не требуют нотариального удостоверения. Обязательная нотариальная форма предусмотрена для договора ренты (ст. 520 ГК КР; требуется государственная регистрация договора), договора аренды здания или сооружения (ст. 738.27 ГК КР), договора аренды предприятия (п. 2 ст. 596 ГК КР), договора иджара (лизинга) (ст. 738.27 ГК КР) и некоторых других (п. 4 ст. 725, ст. 738.42, ст. 738.51, ст. 1131 ГК КР).

Законодательный подход Республики Армения отличен от других стран - участниц ЕЭАС. Это выражается в том, что для большинства значимых сделок с недвижимостью установлена обязательная нотариальная форма. Например, согласно Гражданскому кодексу Республики Армения подлежат обязательному нотариальному удостоверению:

- договор об ипотеке (п. 2 ст. 263 ГК РА),
- договор продажи недвижимости (п. 2 ст. 562 ГК РА),
- договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под ренту (п. 2 ст. 572 ГК РА),
- договор дарения недвижимого имущества (п. 2 ст. 595 ГК РА),
- договор аренды здания или сооружения (п. 2 ст. 654 ГК РА),
- договор аренды жилого помещения (п. 2 ст. 662 ГК РА),

- договор финансовой аренды недвижимого имущества (п. 2 ст. 678 ГК РА),
- договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом (п. 2 ст. 686 ГК РА),
- договор доверительного управления (п.2 ст.959 ГК РА).

Кроме того, обязательная нотариальная форма предусмотрена для многих договорных отношений в сфере корпоративного, семейного и наследственного права.

Следовательно, нотариальное законодательство Армении в значительной степени сходно с немецкой моделью, требующей обязательного нотариального удостоверения большинства значимых сделок.

Систематизация рассмотренных зарубежных моделей нотариального удостоверения представлена в Приложении 1.

Таким образом, в современном мире существуют различные подходы к нотариальному удостоверению сделок: от фактического отказа от данного института (США) до установления обязательной нотариальной формы фактически всех имущественных сделок (Германия, Армения).

Следует отметить, что при установлении широких полномочий нотариусов в удостоверении сделок оспаривание прав при отчуждении недвижимости становится достаточно редкой практикой, что позволяет снять значительную часть нагрузки с судебных органов страны. В условиях чрезмерной перегрузки судебных органов РФ опыт распространения обязательного нотариального удостоверения на все имущественные сделки мог бы оказаться чрезвычайно полезным для российского нотариата.

Вывод по главе

13 июля 2015 года принят ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В силу он вступил с 01 января 2017 года, кроме некоторых отдельных положений. Полностью Федеральный закон заработал с 1 января 2020 года.

Указанный ФЗ предусматривает в том числе следующие положения:

- введена единая учетно-регистрационная процедура, которая касается объектов недвижимости, также веден Единый государственный реестр недвижимости в электронной форме;
- позволяет осуществлять государственную регистрацию прав, которые возникают в силу закона, не имея заявления от правообладателя или правоприобретателя, по сведениям, которые можно получить от иных органов и нотариусов в порядке информационного взаимодействия;
- уточняются пределы правовой экспертизы в ходе государственной регистрации прав (в том числе это касается нотариального удостоверения сделок);
- распределяется ответственность, если органы и лица при государственной регистрации прав действуют неправомерно или бездействуют, в том числе распределяется ответственность органа, который регистрирует право собственности, государственных регистраторов прав, нотариусов, если их действия привели к тому, что граждане или юридические лица получили убытки;
- уточняются виды и пределы гражданско-правовой ответственности органа, который осуществляет государственную регистрацию прав;
- сокращаются сроки государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости.

В связи с тем, что был создан единый государственный информационный ресурс в сфере недвижимости, это позволяет снизить риски операций на рынке недвижимости, осуществлять минимальный бумажный документооборот, услуги переводить преимущественно в электронный вид, чтобы при этом сохранились комфортные условия оказания услуг заявителям.

Нотариус, удостоверяя договор, обеспечивает его стабильность на случай будущих судебных споров. Согласно Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации, дополнительного доказывания тех обстоятельств, которые уже удостоверил нотариус, не требуется. Этого не может обеспечить ни одна сделка, совершаемая в простой письменной форме. Также существует

упрощённый порядок принудительного исполнения нарушенного обязательства, путём обращения не в суд, а к нотариусу, за получением исполнительной надписи для принудительного исполнения обязательства по нотариально удостоверенной сделке. Таким образом, нотариус не только финансово отвечает за то, что он удостоверил, но и нотариальная форма обеспечивает гражданам преференции в случае возникновения каких-либо споров или неисполнения обязательства.

Нотариус гарантирует защиту прав граждан, обеспечивает законность удостоверяемой сделки и предоставляет полные имущественные гарантии ее сторонам, а также позволяет провести процедуру государственной регистрации права на недвижимое имущество максимально безопасно, удобно и быстро для заявителя.

В современном мире существуют различные подходы к нотариальному удостоверению сделок: от фактического отказа от данного института (США) до установления обязательной нотариальной формы фактически всех имущественных сделок (Германия, Армения).

Следует отметить, что при установлении широких полномочий нотариусов в удостоверении сделок оспаривание прав при отчуждении недвижимости становится достаточно редкой практикой, что позволяет снять значительную часть нагрузки с судебных органов страны. В условиях чрезмерной перегрузки судебных органов РФ опыт распространения обязательного нотариального удостоверения на все имущественные сделки мог бы оказаться чрезвычайно полезным для российского нотариата.

ГЛАВА 3. ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК

3.1. Тенденции развития нотариального сопровождения сделок

Нотариус, в первую очередь, является высококвалифицированным юристом как судья или адвокат. При этом Основами законодательства о нотариате и этическими канонами[32], он уполномочен и обязан защищать права и интересы граждан, предупреждать о последствиях и осуществлять действия, связанные с удостоверением, свидетельствованием и т.п. Судебная практика наглядно демонстрирует позитивные результаты споров для участников сделок с недвижимостью, воспользовавшихся услугами нотариального удостоверения. Повышенная доказательственная сила нотариального акта в суде (ФЗ от 29.12.14 №457-ФЗ)[33]; видео фиксация сделки (с согласия заявителя), позволяющая подтвердить дееспособность ее конкретного участника и его истинное волеизъявление; проведение расчетов через нотариуса - все это

[32] Кодекс профессиональной этики нотариусов в Российской Федерации (утв. Минюстом России 12.08.2019, 19.01.2016) (ред. от 23.04.2019) // СПС КонсультантПлюс.

[33] Федеральный закон от 29.12.2014 № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (ред. от 03.07.2016) // СПС КонсультантПлюс.

позволяет сохранить имущество и/или денежные средства добросовестного продавца, покупателя или иного участника сделки. Напротив, огромное количество судебных споров с негативными последствиями для участников сделок с недвижимостью, которых можно было избежать, воспользовавшись предоставляемыми нотариусом инструментами. В таких ситуациях становится очевидным несоизмеримость судебных, временных и материальных издержек с мизерными на этом фоне затратами на услуги нотариуса.

Однако, несмотря на гарантии, как частноправовые, так и публично-правовые, имеется немало случаев из судебной практики, в которых нотариус, не смог защитить права заявителей и обеспечить действительность сделки.

Анализ судебной практики показал, что нередки случаи, когда нотариус удостоверил сделку с недееспособным, при этом исполнив свои профессиональные обязанности в установленном законом объеме[34].

Данное положение ярко иллюстрирует следующий пример. Истец обратился в суд с требованиями о признании действий нотариуса противоречащими законодательству РФ, а доверенности недействительной; взыскании суммы страхового возмещения и ущерба. Суд оставил исковые требования без удовлетворения, на том основании, что положений, которые позволяли нотариусу истребовать у медицинской организации сведения о психическом состоянии обратившегося лица, ни Основы законодательства о нотариате, ни Методические рекомендации по удостоверению доверенностей, действовавшие на момент выдачи доверенности, не содержали.

Таким образом, нотариус, не располагая сведениями о состоянии психического здоровья гражданина, проверял его дееспособность путём проверки документов, удостоверяющих личность, и личной беседы, задавая гражданину различные вопросы. Иной процедуры проверки на отсутствие дееспособности и наличие психических отклонений у заявителя (обратившейся за удостоверением стороны), установлено не было.

---

[34] Апелляционное определение Суда Еврейской автономной области от 22.11.2017 по делу № 33-901/2017 // СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 20.11.2021).

В другом деле суд занял аналогичную позицию при разрешении спора[35]. Истец обратился в суд с исковым заявлением о возмещении ущерба к нотариусу, удостоверившему доверенность от лица, признанного впоследствии недееспособным. Сделка аннулирована. Здесь суд также не усмотрел противоправности в действиях нотариуса, поскольку им перед удостоверением доверенности была проведена беседа с доверителем, ответы которого не дали повода усомниться в неспособности лица понимать значение своих действий. Кроме того, нотариус, по своей инициативе попросила предоставление справки с результатами осмотра врачами-психиатрами.

Таким образом, суд приходит к выводу, что нотариусом при удостоверении доверенности предприняты все меры для надлежащего исполнения своих обязанностей, проявлена необходимая степень заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась. Соответственно исковые требования оставлены без удовлетворения.

Раньше в судебной практике были нередки примеры, когда нотариус удостоверял сделку купли-продажи по паспорту гражданина РФ, основываясь на схожести предъявлявшего документ лица с фотографией[36]; или где злоумышленник продал квартиру по поддельному паспорту гражданина РФ и доверенности от имени умершего лица, удостоверенной нотариусом[37].

Конечно же, данные примеры являются отголоском прошлого и демонстрируют недостаток, а точнее нехватку инструментов для эффективной деятельности нотариуса, порождающую спорные ситуации. В результате для граждан могли наступить неблагоприятные последствия, такие как реституция или аннулирование сделки.

---

[35] Решение № 2-7552/2016 2-7552/2016~М-7153/2016 М-7153/2016 от 8 ноября 2016 г. по делу № 2-7552/2016 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/bUk3SGoDPsdU/ (Дата обращения: 20.11.2021).

[36] Апелляционное определение СК по гражданским делам Тульского областного суда от 23.05.2013 по делу № 33-1015 // URL: https://base.garant.ru/109864440/#friends (Дата обращения: 20.11.2021).

[37] Апелляционное определение СК по административным делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 18.01.2016 по делу N 33-196/2016 // URL: https://base.garant.ru/139693177/ (Дата обращения: 20.11.2021).

Соответственно с 2018 года наблюдаются позитивные тенденции развития Российского нотариата и соответствующей нормативно-правовой базы[38]. Благодаря созданию реестров единой информационной системы нотариата, проверке документов посредством межведомственного взаимодействия с ФМС, МВД, ЗАГС и другими инстанциями, исключаются сомнения относительно личности. По сравнению с возможностями нотариуса до 2018 года, такими, как беседа и установление возраста; современные инструменты позволяют гарантировать достоверность юридически значимых сведений и соответственно чистоту и безопасность нотариально удостоверяемых действий. Кроме того, нотариус имеет доступ к биометрическим данным тех лиц, которые предварительно зарегистрировались в Единой биометрической системе, занесли в нее свои биометрические данные, что позволяет нотариусу удостоверить личность без паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

Анализ судебной практики показал, что нередки случаи, когда нотариус признан виновным за преступление, однако по сути избежал наказания[39]. Нотариус, в отсутствие доверителя, оформил и удостоверил от его имени доверенность, уполномочивающую некое лицо управлять и продать дорогостоящую коммерческую недвижимость, с правом подписи и получения денежных средств при регистрации права собственности.

Доказано, что нотариус «..действовал из корыстных побуждений, с целью извлечения личной имущественной выгоды в виде получения денежного вознаграждения за совершение нотариальных действий..», и материальной - в сумме более 130 миллионов рублей.

Приговором суда нотариус был признан виновным в совершении преступления, предусмотренного ч.1 ст.202 УК РФ. При этом на основании п.

---

[38] Приказ Министерства юстиции РФ от 30 августа 2017 г. N 156 «Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования» // СПС КонсультантПлюс.

[39] Приговор № 1-74/2018 от 8 октября 2018 г. по делу № 1-74/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/47MiAjflJJ/ (Дата обращения: 20.11.2021).

«а» ч.1 ст. 78 УК РФ он был освобожден от назначенного наказания (штрафа) в связи с истечением сроков давности уголовного преследования.

Нередкими являются случаи мошенничества нотариуса. Как установлено судом по одному из дел[40] такой категории: в период с 2012 по 2016 годы нотариус незаконно оформляла под видом наследования по завещанию в собственность третьих лиц, земельные доли из состава государственных земель сельскохозяйственного назначения, о чем выдавала свидетельства о праве на наследство по завещанию при отсутствии на то оснований. Главным образом ущерб был нанесен государству в размере более 12 миллионов рублей.

Приговором суда первой инстанции обвиняемый осужден по ч. 3 и 4 ст. 159 УК РФ. Нотариусу назначено наказание в виде 6 лет лишения свободы в колонии общего режима, с дополнительным запретом на 2 года 6 месяцев заниматься нотариальной деятельностью. Определением апелляционной инстанции данный приговор оставлен без изменения и вступил в законную силу.

Примечательно то, что после введения в 2017 году онлайн-сервиса ФНП, где можно проверить действительность доверенности (в том числе статус, если она отозвана), найти случаи в судебной практике с мошенническими действиями именно со стороны нотариуса уже проблематично, не говоря о том что «проворачивать» подобного рода схемы стало практически невозможно. Кроме того, административный регламент Росреестра по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.06.2016 за номером 357, позволяет получить выписку из ЕГРН о недееспособности или ограниченной дееспособности правообладателя. Конечно остается проблема срока поступления сведений в сам реестр, но все же, поле для деятельности злоумышленников максимально сужено. А межведомственное взаимодействие между Росреестром, ФНП, ЗАГСом, ФНС и т.п., делают сделки в общем более

[40] Апелляционное постановление № 22-489/2020 от 22 июля 2020 г. по делу № 1-43/2020 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/cvHYw563I1rH/ (Дата обращения: 20.11.2021).

безопасными и охраняемыми со стороны государства, что не может не радовать.

3.2. Проблемы нотариального удостоверения сделок, осложненных иностранным элементом

Компетенция нотариуса при работе с иностранным правопорядком определяется исходя из совокупности национального и международного законодательства. Иностранцы имеют право обращаться к нотариусам по всему миру для совершения определённых нотариальных действий, однако некоторые из таких действий могут быть отнесены к исключительной компетенции местных нотариусов[41]. Это правило, например, относится к регистрации прав на недвижимое имущество, то есть имущественные права по общему правилу могут быть удостоверены только в стране нахождения имущества местным нотариусом.

Еще одна особенность, на которую стоит обратить внимание, это различие требований национальных и трансграничных законодательств относительно оформления документации, необходимость или отсутствие необходимости удостоверения отдельных документов, порядок их исполнения. Например, национальные законодательства расходятся во мнении, должна ли удостоверяться нотариально доверенность, выданная за рубежом. Например, в Швейцарии соблюдение этого условия не обязательно. В Российской Федерации, согласно нормам Гражданского Кодекса, сделки, совершаемые нотариально, непременно требуют удостоверенной доверенности (ст. 185 ГК РФ). Иное условие, которое важно учитывать нотариусу, это порядок исполнения актов, который обычно основан на началах добровольного исполнения, однако в некоторых международных договорах предусмотрено принудительное исполнение не только судебных, но и нотариальных актов с

[41] Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Заключена в г. Минске 22.01.1993) (вступила в силу 19.05.1994, для Российской Федерации 10.12.1994) (с изм. от 28.03.1997) // «Бюллетень международных договоров», № 2, 1995.

исполнительной надписью. Созданные в одной стране, акты подлежат принудительному исполнению в другой[42]. Так как результатом работы нотариуса в большинстве случаев является письменный документ, он должен быть оформлен с учетом требований правопорядка, а стороны должны быть уведомлены об особенностях его применения на территории другого государства.

Перед тем как приступить к основной части нотариального процесса — работе с документацией, нотариус должен провести всесторонний анализ конкретной ситуации, осуществить поиск связей между элементами правоотношения. Нотариус должен получить ответ на несколько фундаментальных вопросов: каков объект и субъект правоотношений, какие права и обязанности стороны имеют по отношению друг к другу, к контрагентам, к государству, к другим государствам. Так как нотариус, как правило, опирается на информацию, предоставленную ему сторонами, оценивая ее и анализируя, уже на начальном этапе необходимо получить сведения о месте нахождения лиц и имущества, их происхождении а так же результате, который стороны пытаются достичь при обращении к нотариусу. Также нотариус должен понимать какие и в каком объёме правовые последствия могут возникнуть в иностранном государстве после завершения нотариальных действий.

В процессе первоначального анализа, нотариус должен учитывать, что спектр правовых ситуаций, с которыми обращаются клиенты очень широк. В научной литературе приводится несколько вариантов таких ситуаций[43]:

1. Ситуации, изначально имеющие трансграничный характер. Это, в первую очередь, популярные сейчас межнациональные браки, разводные процессы, а также наследственные дела, если имущество находится в другом государстве, и прочее.

---

[42] Договор между Российской Федерацией и Республикой Польша о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским и уголовным делам (подписан в г. Варшаве 16.09.1996) // Собрание законодательства Российской Федерации от 18 февраля 2002 г. № 7 ст. 634

[43] Медведев И.Г. Международное частное право и нотариальная деятельность. 2-е изд. М., 2005. – С.6.

2. Иные ситуации, возникающие на национальном уровне, а затем переходящие в интернациональный. Например, гражданин России проживает, а затем завещает свое имущество в Москве, но через некоторое время, получив гражданство Австрии, умирает в Вене. В этом случае возникает трансформация правоотношения, появляется иностранный элемент. Доля таких дел в нотариальной практике очень высока. Соответственно, нотариус должен отслеживать и анализировать такие ситуации, уточняя у сторон, например, о планируемом переезде при наличии на то оснований.

Еще одной особенностью проведения нотариальных действий с иностранным элементом является установление личности иностранного гражданина и правового статуса организации.

Проблема установления личности граждан и их дееспособности является предметом исследования многих российских правоведов, например И.Г. Медведева, В.В. Яркова и других. Проводимые исследования направлены на поиск возможности закрепления более точных критериев установления личности и перечня документов, которые в подтверждение своей личности, может предъявить иностранное лицо, однако авторы многих работ делают вывод о том, что перечень не должен быть императивным и зависит от конкретной ситуации[44]. В Российской Федерации перечень документов, которые может предоставить иностранный гражданин устанавливается п. 10 Приказа Министерства юстиции РФ от 30 августа 2017.

Рассмотрим, как вопрос установления личности иностранных граждан урегулирован в законодательстве некоторых Европейских государств. Как указано в статьях 85-87 Закона Польской республики о нотариате, нотариус обязан подтвердить личность лиц, участвующих в нотариальном процессе, на основании «документов, установленных законом, или способом, который ликвидирует все сомнения по поводу личности иностранного лица». Однако императивный перечень документов в Законе не указан.

---

[44] Ярков В. В. Нотариальное право: Учебник. - М., Статут, 2017. – С.75.

В статье 12 Закона о нотариальной процедуре Республики Молдова указано, что для иностранных граждан является обязательным следующая идентификационная информация: «фамилия, имя, государственный идентификационный номер физического лица (IDNP), серия и номер удостоверяющего личность документа, гражданство иностранца и заявленное место проживания, если оно не указано в документе, на основании которого устанавливается идентичность».

Юридические лица также предоставляют перечень документов для подтверждения своего статуса и налоговой принадлежности к той или иной стране. Проанализировав документы, предоставленные лицами, нотариус может перейти к дальнейшим действиям по установлению их «личного закона», правоспособности, дееспособности.

Таким образом, важным этапом совершения нотариальных действий, осложненных иностранным элементом, является первоначальный анализ ситуации, а также идентификация сторон. Без выполнения этих требований начало нотариального действия невозможно.

Чтобы успешно совершать нотариальные действия, осложненные иностранным элементом, нотариус должен руководствоваться, прежде всего «Основами законодательства Российской Федерации о нотариате». Этот документ закладывает основные принципы ведения деятельности нотариусов на территории Российской Федерации. Основы так же включают нормы, регулирующие совершение нотариусом действий, не предусмотренных Российским законодательством. Помимо Основ, кодексов и Федеральных Законов, неотъемлемой частью регулирования нотариальной деятельности в Российской Федерации являются международные договоры, согласно которым российские нотариусы, например, вправе передавать поручения по отдельным нотариальным действия зарубежным органам юстиции.

Основы законодательства о нотариальной деятельности так же устанавливают порядок применения нотариусом норм иностранного права, содержат указания относительно совершения отдельных нотариальных

действий. В случае необходимости обращения нотариуса к нормам международного договора, ст. 109 Основ указывает на приоритет применения международного договора, что также указано в ст. 15 Конституции РФ[45].

Россия является участницей многих двухсторонних договоров о правовой помощи, заключенных еще во время существования Советского Союза. Эти договоры содержат некоторые принципы и порядок сотрудничества государств, компетентные государственные структуры и организации, порядок признания юридической силы документов и другие положения, касающиеся международных отношений в сфере права в целом и нотариальной деятельности, в частности. Российская Федерация имеет двухсторонние договоры, например, с Польшей, Чехией, Италией, и иными странами. Прежде чем применять нормы иностранного права, нотариусу необходимо узнать, есть ли у Российской Федерации договор с соответствующим государством. Большинство договоров носят характер договора о правовой помощи или являются консульскими конвенциями.

Рассмотрим некоторые, содержащиеся в двухсторонних договорах Российской Федерации положения, непосредственно касающиеся нотариальной деятельности, подробнее.

Так, в п.2 ст. 52 Договора о правовой помощи с Республикой Польша содержатся положения, указывающие на то, что акты нотариуса, которые имеют силу исполнительной надписи в государстве их совершения, приравниваются к судебным решениям, в соответствии с данной нормой[46].

Между Российской Федерацией и Республикой Польша также заключена консульская Конвенция, в которой нотариусы не упоминаются, но в ст. 35 указано, что консулы, как и нотариусы, имеют обширный перечень полномочий

---

[45] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [текст]: [с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 01.07.2020] - М.: Консультант Плюс, 2021. – 15 с.

[46] Договор между Российской Федерацией и Республикой Польша о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским и уголовным делам (подписан в г. Варшаве 16.09.1996) // Собрание законодательства Российской Федерации от 18 февраля 2002 г. № 7 ст. 634.

относительно удостоверения документации, например завещаний, выписок, переводов[47].

Соглашение с Францией о передаче судебных и нотариальных документов по гражданским и торговым делам содержит целый ряд положений относительно особенностей передачи документации. Например, в ст. 5 указано, что при передаче нотариального документа не подлежат возмещению какие-либо расходы, за исключением перечня, так же указанного в этой статье[48].

Стоит обратить внимание на Конвенцию о правовой помощи по гражданским делам между Россией и Италией. В ст. 27 Конвенции содержится положение относительно вывоза культурных ценностей, а именно, правила Конвенции о признании и исполнении актов нотариата не могут затрагивать законодательство о вывозе культурных ценностей Договаривающихся сторон[49].

При этом общим положением почти для всех двусторонних договоров, даже не содержащих прямое упоминание нотариата, является указание на взаимную возможность граждан договаривающихся государств обращаться в нотариальные органы на территориях Договаривающихся стран.

Помимо двухсторонних договоров Российская Федерация является участницей многосторонних соглашений, таких как, например, Минская Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам. Конвенция содержит положения относительно порядка принятия и исполнения различных актов, порядке отношений компетентных органов, объемах правовой помощи и прочее. Минская Конвенция содержит несколько положений, касающихся непосредственно деятельности нотариата, среди которых, например, статья 2 Конвенции, согласно которой в странах участницах порядок возмещения нотариальных

---

[47] Консульская конвенция между Российской Федерацией и Республикой Польша (Москва, 22 мая 1992 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 6 апреля 1998 г. № 14 ст. 1515.

[48] Соглашение между СССР и Францией о передаче судебных и нотариальных документов и выполнении судебных поручений по гражданским и торговым делам от 11 августа 1936 г.// Сборник действующих договоров, соглашений и конвенций, заключенных СССР с иностранными государствами». Вып. IX. — М., 1938. С. 85–89.

[49] Конвенция между СССР и Итальянской Республикой о правовой помощи по гражданским делам от 25 января 1979 г.// «Ведомости ВС СССР», 27.08.1986, № 35, ст. 729.

издержек является обоюдно одинаковым для иностранных граждан и граждан страны, где произошло обращение к нотариусу.

В 2002 году странами СНГ была создана практически аналогичная Минской по содержанию Кишиневская Конвенция, положения которой не действуют для Российской Федерации. Однако Конвенция содержит оговорки некоторых стран, касающихся ряда положений, так, например, Украина и Армения указали, что будут исполнять все решения на территории Договаривающихся стран, за исключением нотариальных актов относительно денежных обязательств.

Однако по ряду вопросов, например, в сфере международного наследственного права, Россия и другие страны не присоединились к международным соглашениям. Одним из таких соглашений стала Вашингтонская Конвенция о форме международного завещания, которая устанавливает требования к оформлению завещаний и согласно ст. 8 Конвенции не допускаются никакие оговорки.

Таким образом, международные договоры и соглашения содержат значительный спектр положений, прямо или косвенно относящихся к осуществлению нотариальных действий, осложненных иностранным элементом. Помимо правил взаимодействия органов нотариата и государственных структур, международные договоры можно применять в отношении установления полномочий консулов по совершению отдельных видов удостоверительных полномочий. Однако, основной целью нотариуса при обращении к положениям международных договоров является поиск правовых коллизий и соответствующих норм, применимых в рамках осуществления нотариальных действий с иностранным элементом.

Нотариус должен решить, право какой страны применять, найти соответствующую коллизионную норму, то есть провести пошаговый анализ законодательства, руководствуясь отсылками к иностранному праву и решить, какой правопорядок необходимо использовать для решения поставленной

правовой задачи. Примером самой простой коллизионной нормы может послужить разный возраст наступления дееспособности граждан многих стран.

Предварительно определив, что стороны правоотношения действительно являются иностранными гражданами или организациями, а так же обратились за удостоверением правоотношения, которое породит правовые последствия за рубежом, нотариус может перейти к поиску необходимых коллизионных норм. Согласно ст. 109 Основ, нотариус, при совершении нотариальных действий, должен руководствоваться, прежде всего, положениями международного договора, соответственно необходимо проверить, существует ли такой договор с иностранным государством. Международные договоры являются одним из источников коллизионных норм, будь то двухсторонние или многосторонние соглашения.

В качестве примера расхождения между нормами национального законодательства и международного договора можно привести следующую ситуацию: в ст. 161 Семейного Кодекса РФ указано, что правоотношения супругов устанавливаются правом той страны, где находится место их совместного проживания, а в случае его отсутствия — в стране нахождения последнего места проживания[50]. В свою очередь, п.2 ст. 27 Минской Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам, устанавливается положение о том, что в случае отсутствия места совместного жительства супругов, подлежит применению закон страны их общего гражданства. Нотариус в данном случае должен применить положения Конвенции, в случае обращения сторон с соответствующим запросом.

Однако, не все вопросы, рассматриваемые нотариусами, урегулированы международными договорами. В случае отсутствия соответствующих договорных норм, применяются национальные коллизионные нормы. Российские коллизионные нормы содержатся в Гражданском, Семейном

[50] Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

кодексах, Кодексе Торгового Мореплавания и иных НПА. Например, в Минской конвенции не содержатся коллизионные нормы для определения права, подлежащего применению к некоторым видам договорных отношений. В этом случае применяются коллизионные нормы Гражданского Кодекса Российской Федерации[51]. В случае отсутствия возможности определения применимого права исходя из норм международных договоров, национальных коллизионных норм, в том числе специальных (раздел VI ГК РФ, раздел VII СК РФ), необходимо применять право государства, с которым правоотношение наиболее тесно связано (Proper law), в соответствии с п.2 ст. 1186 ГК РФ. Чтобы применить данный принцип, необходимо установить территориальную привязку. Так для физических лиц территориальная привязка проверяется на основе гражданства и места жительства, для юридических — на основе места нахождения обособленного подразделения, места деятельности и т. д.

Нередко в праве возникает ситуация, когда коллизионная норма отсылает обратно к праву той страны, в законодательстве которого изначально содержится. В таком случае возникает конфликт коллизионных норм. При этом необходимо учитывать, что согласно ст. 1190 ГК РФ, отсылка коллизионной нормы российского права к иностранной коллизионной норме должна рассматриваться в качестве отсылки не коллизионному, а к материальному праву иностранного государства, соответственно при наличии обратной отсылки или отсылки к праву третьей страны, в большинстве случаев применяется иностранное право. Исключения составляют некоторые нормы относительно правового положения физических лиц, в случае обратной отсылки к российскому праву, однако принятие данной отсылки в этом случае, согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 9 июля 2019 г. № 24, остается на усмотрение суда, в зависимости от правой ситуации.

---

[51] Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 9 июля 2019 г. № 24 г. Москва «О применении норм международного частного права судами Российской Федерации»// Российская Газета, № 154, 15.07.2019.

Стоит заметить, что вопрос обратной отсылки регулируется иностранными законодательствами по — разному, например, в соответствии со ст. 6 Закона о международном частном праве Эстонии отсылка допускается в полной мере[52]. С другой стороны, закон о Международном частном праве Швейцарии, предусматривает применение обратной отсылки к Швейцарскому праву лишь в случаях, предусмотренных этим законом. Некоторые российские правоведы, например, Н.И. Марышева, полагают, что установленное российским Гражданским кодексом исключение о применении обратной отсылки относительно правового положения физических лиц, справедливо считается не императивной, то есть, например, суд, в конкретной ситуации может либо принять, либо не принять отсылку на свое усмотрение. Установив такую норму, законодатель предоставил суду возможность определять правовой режим наиболее благоприятный для разрешения спорного правоотношения, за счет установления тесной связи с соответствующим правопорядком.

В практике нотариусов бывают случаи, когда невозможно осуществить применение норм иностранного права. Данная ситуация возникает как минимум по двум причинам, указываемых в литературе[53]:

Нотариусу не удается установить необходимую коллизионную норму после всех предпринятых попыток, и он вынужден использовать нормы национального материального права.

Иностранный порядок противоречит императивным нормам национального законодательства. В качестве примера может послужить невозможность регистрации брачного договора однополой пары, так как согласно ст. 1 Семейного Кодекса РФ браком является «союз между мужчиной и женщиной». Однополые браки в Российской Федерации не признаются официально.

---

[52] Закон о международном частном праве Эстонской республики от 27 марта 2002 г. № 145 [Электронный ресурс] // Опубликован: ПАЭ, 2002, 13, 217. URL: https://pravo.hse.ru/data/2016/04/03/1126368764/Эстония%202002 %20русский.pdf (Дата обращения: 21.11.2021).

[53] Медведев И.Г. Международное частное право и нотариальная деятельность. 2-е изд. М., 2005. – С.39.

Таким образом, нотариусу необходимо учитывать особенности иностранного законодательства и предупреждать клиентов о возможных несоответствия желательных для применения норм иностранного правопорядка национальному.

Подводя итог, стоит отметить, что в процессе осуществления нотариусом действий, осложненных иностранным элементом, нотариус должен предпринять особые действия, во многом отличные от проводимых в процессе работы с национальным правопорядком. В первую очередь, после обращения иностранных клиентов с каким — либо запросом, нотариус должен выстроить целостную картину проблемы, которую предстоит решить и определить свою компетенцию. Следующий важный этап — идентификация сторон, физических и юридических лиц, то есть проверка их отношения к иностранному правопорядку. После завершения подготовительных этапов нотариус может приступить непосредственно к совершению нотариального действия. На этом этапе основной задачей, которую предстоит решить — осуществить выбор применимого права для имеющегося правоотношения. Выбор применимого права должен основываться на анализе положений актуального на момент совершения нотариального действия законодательства. Учитывая требования Основ законодательства о нотариате, нотариус должен начать поиск применимого права с исследования коллизионных норм международных договоров и конвенций, если таковые имеются. В случае отсутствия возможности применения норм международных соглашений, нотариус переходит к национальным коллизионным нормам.

В случае отсутствия возможности применения норм международных соглашений, нотариус переходит к национальным коллизионным нормам. При этом, необходимое учитывать возможность существования обратной отсылки, признанной российским законодательством лишь частично. В случае применения обратной отсылки, нотариус должен учитывать принцип наиболее благоприятного результата для сторон правоотношения.

Когда вопрос о праве решен, нотариус должен установить его содержание и осуществить применение соответствующих норм правопорядка. Результатом нотариальной процедуры является документ (акт), который в последствии должен в установленном порядке быть легализован (или освобожден от легализации) и, затем, исполнен на территории страны, для исполнения в пределах которой он был создан. Таким образом, порядок совершения нотариальных действий, осложненных иностранным элементом должен неукоснительно соблюдаться нотариусом, и каждая из возникающих на пути к результату проблем должна решаться в полном объеме.

Понимание нотариусами особенностей совершения нотариальных действий, осложненных иностранным элементом и четкое соблюдение регламентированной процедуры должно способствовать планомерному росту качества оказываемых нотариусами услуг и развитию института международного нотариата в целом.

3.3. Перспективы технологии блокчейн в государственной регистрации сделок

Очевидно, что в России ежегодно растёт число сервисов, связанных с регистрацией недвижимости, дистанционно, то есть посредством глобальной сети Интернет. Особенно в этом преуспело такое ведомство как Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации. А способствует этому рост популярности электронных цифровых подписей, заменяющих личный визит, а значит существенно экономит время.

Современная система учета сведений позволяет получать сведения из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а также узнать кадастровую цену недвижимости, используя публичную карту, записаться на приём в ближайшее отделение Росреестра и многое другое дистанционно, то есть посредством Интернет-соединения. Однако следует признать, что на сегодняшний день процедуры регистрации прав собственности являются

одними из самых непрозрачных институтов в России. Очевидно, что применение блокчейн-технологии могло бы способствовать увеличению прозрачности в этой сфере.

Регистрация прав собственности с использованием блокчейн-технологии необходима по следующим причинам.

Отметим основные преимущества создания единой платформы для регистрации прав собственности. Предположительно, аккумулирование все информации о сделках по недвижимости и о владении физическими и юридическими лицами объектами недвижимости позволит проследить нюансы и особенности таких сделок. Как следствие, в результате из-за исчезновения необходимости обращаться по определённым вопросам в разные органы и инстанции, сделки будут ускоряться. С января 2017 года в России работает Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) - ресурс, объединяющий информацию о кадастровом учёте, возникновении и передачи прав собственности на недвижимость. Тем не менее, сегодня сложно оценить эффективность ЕГРН как инструмента увеличения прозрачности процедуры купли-продажи недвижимости. Чтобы было понятно, почему даже в идеальной системе координат ЕГРН представляется неидеальным инструментом для увеличения прозрачности процесса регистрации прав собственности, представим как его положительные стороны, так и недочёты.

Итак, положительным представляется тот факт, что ЕГРН - это единый реестр, который объединяет информацию из разных источников: городские администрации, нотариусы, приставы и другие органы обязаны сами уведомлять Росреестр о тех или иных изменениях во владении или переходе прав собственности на недвижимость. Однако поскольку изменения вносятся в систему автоматически (без ведома и участия собственника), сам собственник может не узнать о тех или иных трансформациях, что представляет собой определённый риск. Ещё один положительный в перспективе момент - возможность с появлением ЕГРН оформлять собственность в жильё дистанционно - также несёт в себе ряд издержек, сопряжёнными с

коррупционными рисками. Наконец, поскольку изменения вносятся в ЕГРН сотрудником лишь с места работы и лишь с использованием электронной подписи, это отчасти устраняет опасность внесения в систему недостоверной или подложной информации. Тем не менее, наличие человеческого фактора по-прежнему оставляет риск недобросовестной подачи документов в МФЦ.

Упомянем также, что в теории ЕГРН предусматривает также способ снижения риска мошенничества, связанного с составлением нотариусом разрешения на оформление документов через посредника: система предусматривает возможность запрещения проведения любых сделок без своего участия. Обобщая, отметим: основными причинами возникновения в процессе регистрации собственности коррупционных рисков являются, по сути, два фактора: стремление ускорить процесс и желание избавиться от бумажной волокиты. Приведём несколько распространенных примеров:

1. Для ускорения процесса сбора необходимых документов риелторы нередко обращаются к знакомым чиновниками из соответствующих органов, с которыми у них часто налажен постоянный контакт.

2. Недобросовестный чиновник может производить подмену данных в Реестре в интересе третьих лиц, а при подаче документов онлайн могут быть предоставлены фальшивые документы.

3. Риски при проверке документов на наличие судебных споров, выплаты по ипотеке, налоговые выплаты. При подаче документов онлайн - риск предоставления несуществующих или поддельных документов, при подаче через МФЦ - риск создания «искусственных очередей» или риск коррупционного сговора среди регистраторов.

Иными словами, созданная на сегодняшний день система для упрощения и увеличения уровня прозрачности сделок с недвижимостью, сохраняет ряд существенных недостатков, которые, на наш взгляд, можно было бы частично разрешить путём перевода системы с помощью блокчейна в децентрализованный вид.

Наиболее целостный вид имеет система регистрации прав собственности на землю, в тестовом режиме работающая в Швеции с 2016 года. Существующая в первую очередь в виде мобильного предложения, система позволяет заключать умные контракты, пользуясь электронной подписью, что значительно упрощает и ускоряет процесс совершения сделки по недвижимости. Мобильное предложение позволяет с помощью электронной подписи авторизовать тех или иных пользователей или органов на получение запрашиваемой информации, что значительно ускоряет и упрощает процесс сбора и рассмотрения документов. Если раньше для перерегистрации собственности было необходимо делать отдельные запросы в госорганы о предоставлении информации о жилье, то на современном этапе развития этой процедуры в Швеции обо всём можно узнать из самого приложения без каких бы то ни было запросов. Стандартная процедура получения кредита на покупку жилья в банке с помощью системы заметно упрощается, поскольку сам банк получает всё необходимую информацию о жилье или о заёмщике, используя то же приложение. Исчезает риск подлога документов, связанный с рассылкой покупателю, продавцу, риелтору и банку отдельных бумажных копий контракта: единая электронная копия, заверенная электронными подписями доступна через приложение. Наконец, если ранее процедура непосредственно регистрации собственности в госорганах начиналась после соответствующего запроса по заключении сделки, в новой системе процедура перерегистрации начинается автоматически сразу после заключения умного контракта.

В России также стремительно пытаются вовлечь в подобный механизм участников правоотношений. Но здесь они сталкиваются на первый взгляд с неожиданной проблемой - у официального сайта Росреестра есть двойники, обманывающие пользователей сайта и предлагающие людям сделать за деньги бесплатные услуги. В настоящее время зафиксировано несколько сайтов, которые вводят в заблуждение потенциальных потребителей услуг Росреестра. Они позиционируют себя в качестве агентов, действующих от лица Росреестра. Используя символику ведомства на своих сайтах, предлагают за деньги

государственные услуги Росреестра, в том числе установленные законодательством бесплатные услуги. Среди таковы сайты: http://rosstreestr.ru/, http://rosreestrr.ru/, http://kadastrmap.ru/. Сведения, опубликованные на данных и подобных им ресурсах, могут не соответствовать действительности. Росреестр не несет ответственности за информацию, содержащуюся на сайтах, использующих символику ведомства и дизайн официального сайта. Для получения достоверной информации участникам отношений требуется быть внимательными и использовать в своей деятельности или в личных целях исключительно официальные сервисы, не пользоваться незнакомыми сайтами, даже если интерфейс похож на официальный сайт Росреестра. Обращение к сайтам-двойникам может повлечь не только финансовые потери для заявителей, но и получение недостоверных сведений в сфере недвижимости. Убедиться в подлинности сайта поможет наличие электронных сервисов, например, «Личный кабинет», которым можно воспользоваться, имея регистрацию на едином портале государственных услуг (https://gosuslugi.ru). Перейти на Публичную кадастровую карту можно только с портала Росреестра (rosreestr.ru) и доступна она по адресу http://pkk5.rosreestr.ru.

Подводя итоги, скажем, что диджитализация сделок по недвижимости в данном случае представляется действенным способом снизить коррупционные риски, связанные с влиянием человеческого фактора и с, как правило, длительными сроками процесса регистрации собственности через органы власти. Перевод сделок в систему умных контрактов на блокчейн позволяет не только упростить и ускорить процедуру регистрации, но и экономить значительные средства налогоплательщиков.

Объединив путем внедрения технологии блокчейн деятельность ведомств (Государственный кадастр недвижимости, налоговую службу, нотариальную систему, суды, банки и другие заинтересованные органы), связанную с землей, можно легко определять право собственности на землю, ускорить совершение сделок с его передачей, а также подтверждать записи доверенным образом.

Процесс купли-продажи земельного участка с последующей регистрацией сделки в Росреестре в виде функциональной модели представлен на рис. 1.

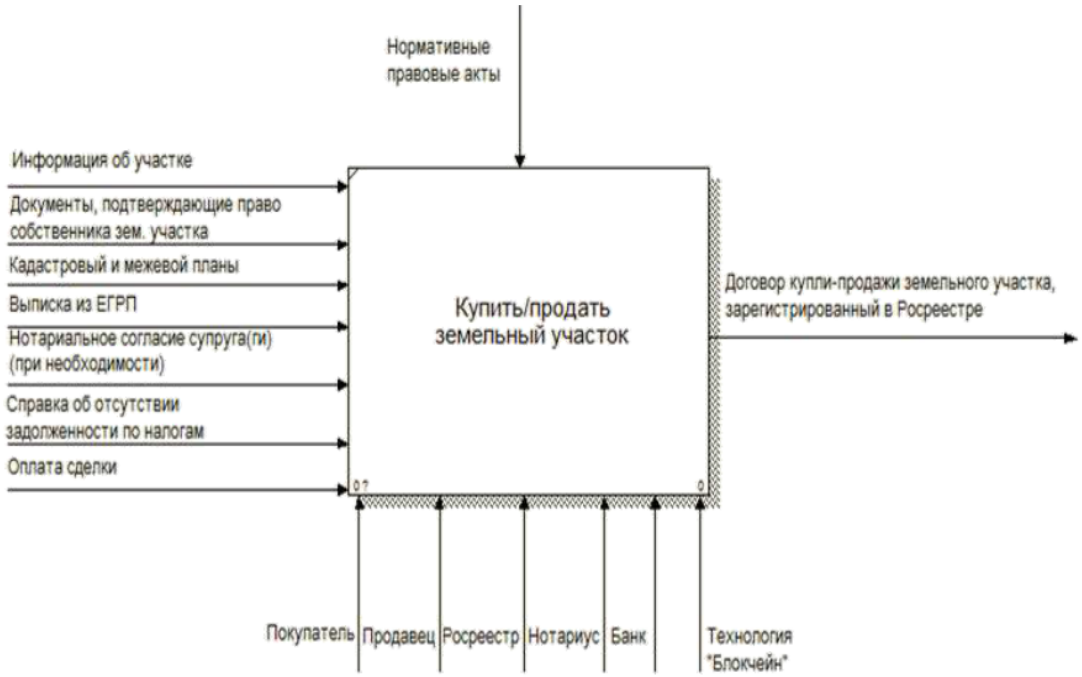


Рисунок 1 - Функциональная модель процесса купли-продажи земельного участка с последующей регистрацией в Росреестре

Кроме того, создание единого земельного реестра и регистрация сделок, связанных с переходом собственности на основе технологии блокчейн позволит устранить зависимость от участвующих в процессе третьих лиц. Таким образом, появится возможность обеспечить точность в определении права собственности на землю и повысить безопасность сделок. Разработка и внедрение новой системы, основанной на технологии блокчейн, в земельных записях и реестре принесет реальное цифровое доверие между вовлеченными сторонами, так как позволит каждому иметь возможность просмотра всей истории данных относительно земельного участка. При этом разумно согласится с мнением специалистов, полагающих, что система, основанная на технологии блокчейн, будет удобной, прозрачной и интегрированной по

следующим показателям, характерным и основополагающим для подобных систем[54]:

- доступ к записям по запросу;
- группировка транзакций в блоки;
- каждая запись связана с предыдущей, используя криптографический хеш, образуя цепочку блоков;
- записи являются неискажающимися, неизменными и не могут быть дублированы;
- наличие неоспоримой уникальной цифровой подписи;
- записи, установленные в хронологическом порядке, не могут быть изменены во времени;
- отсутствие централизации и регуляция без человеческого вмешательства.

Участники (узлы) предлагаемой системы земельного кадастра на основе технологии блокчейн.

Узел 1 - банк (Ипотека/Кредит, Покупатель, Собственник). Банки являются ключевыми институтами финансового кредитования и осуществляют финансовые сделки между покупателем и продавцом.

Узел 2 - нотариусы/суд (имущественные акты/споры). Нотариусы облегчают подготовку документов для различных сделок, также участвуют в процессах, связанных с наследованием земель. Суды, в случае необходимости, разрешают различные споры, возникающие между собственниками земель.

Узел 3 - Росреестр. Данный государственный орган отвечает за проведение обследований для картографирования земельных участков. Кроме того, как правило, Росреестр готовит кадастровые карты, а также отвечает за обновление существующих карт, регистрирует переход собственности в случае каких-либо изменений (наследство, продажа), осуществляет регистрацию дел и хранение реестров дел. Также Росреестр является основной единицей системы

[54] Табернакулов А., Койфманн Я. Блокчейн на практике. – М.: Альпина Паблишер, 2019. – С.84.

кадастрового учета земли, выполняя ведение всех записей о земле и их обновление. Этот узел может быть либо конечной точкой, либо точкой перераспределения, связывающей между собой другие узлы.

Узел 4 - Федеральная налоговая служба (ФНС). ФНС регистрирует в своей системе переход права собственности на землю, с целью определения необходимых обязанностей по уплате налогов на покупателя.

В блокчейн все узлы сети являются равноправными, но при этом выполняют разные роли для поддержания сети. Например, не все из них могут иметь доступ к проверке и авторизации транзакций. Однако все задействованные узлы, будут иметь доступ к полной копии блокчейна.

На рис. 2 представлена функциональная модель, отражающая процесс купли-продажи земельного участка, а именно, процесс взаимодействия участников (узлы) сети в процессе регистрации перехода прав собственности.

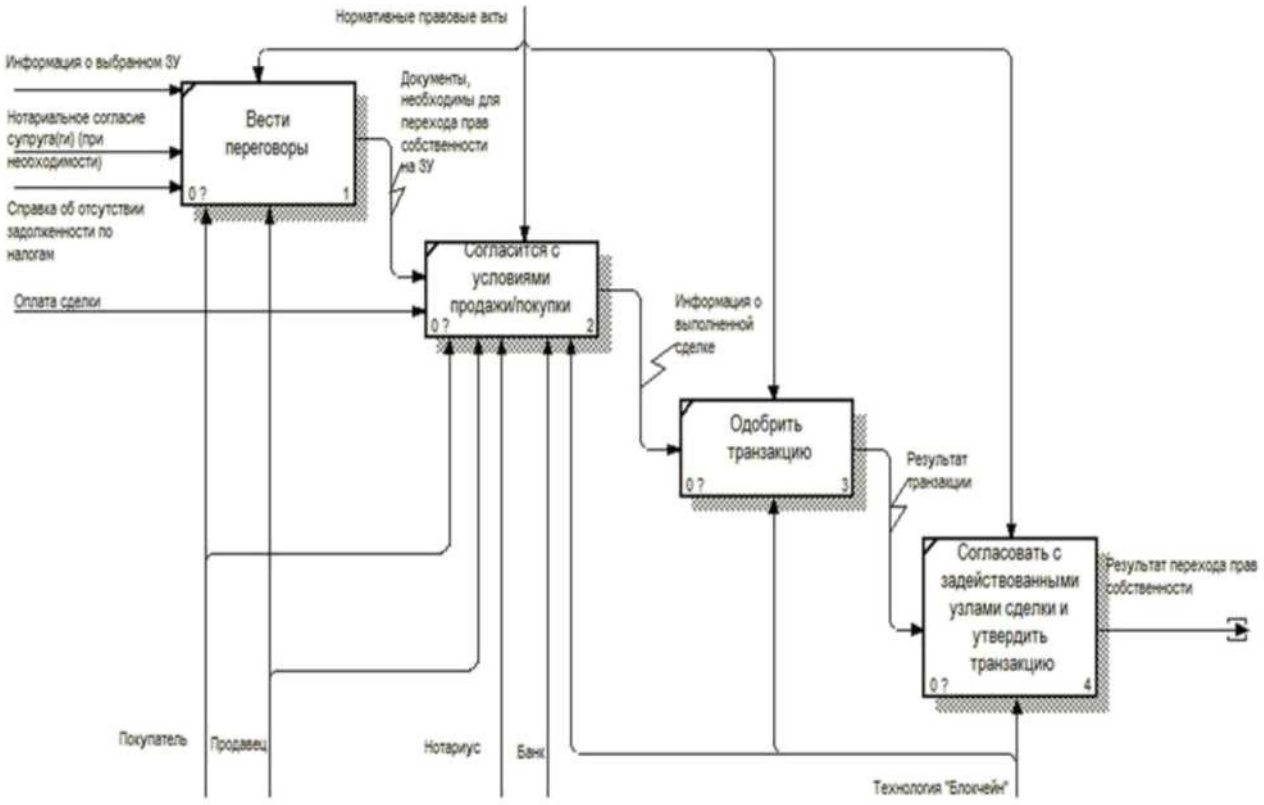


Рисунок 2 - Функциональная модель процесса взаимодействия участников сети в процессе регистрации перехода прав собственности

Более детально процесс регистрации перехода прав собственности на земельный участок в системе, основанной на технологии блокчейн, показан на рис. 3.

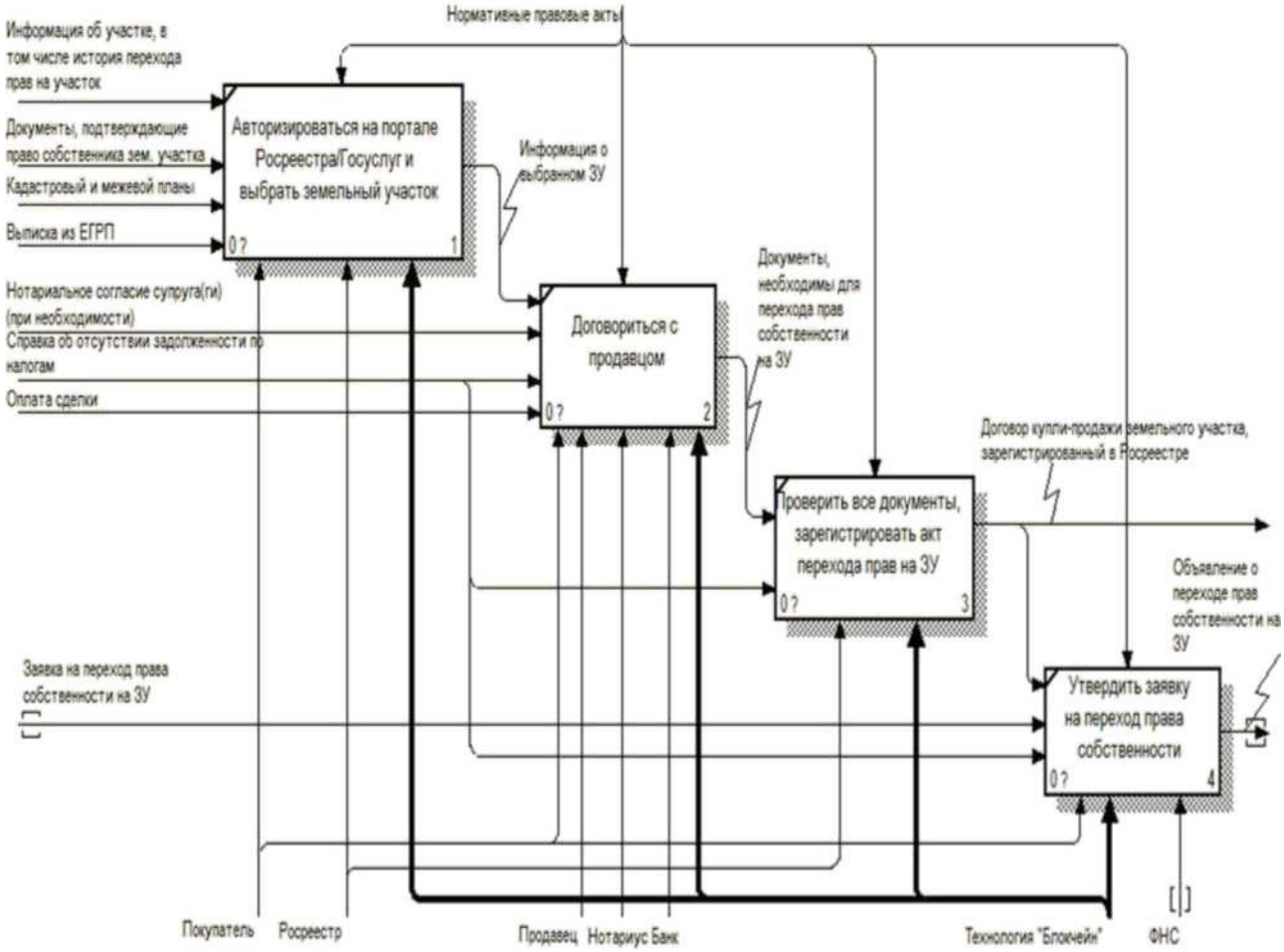


Рисунок 3 - Пошаговый процесс регистрации перехода прав собственности на земельный участок с применением технологии блокчейн

Пошаговый процесс регистрации земельных документов с использованием технологии блокчейн представляет следующую последовательность действий.

Сначала покупатель авторизуется на официальном портале Росреестра или Госуслуг в сети Интернет. На выбранном государственном портале он выбирает подходящий ему земельный участок (отдельные части), выставленный на продажу.

Затем покупатель и продавец ведут переговоры. В случае их обоюдного согласия с условиями сделки, она считается выполненной. Как только сделка проведена, транзакция одобряется через администраторов портала (узлы,

хранящие копии транзакций). Консенсус генерируется и согласуется с остальными задействованными узлами, транзакция утверждается. В качестве результата перехода прав собственности блок добавляется в реестр (блокчейн).

После передачи в Росреестр информации о переходе прав собственности на землю покупатель, в случае необходимости, подает заявку на кредит в банк, который также является одним из административных узлов. Только в случае отсутствия ошибок в совершаемой сделке банк одобряет запрашиваемый кредит и предлагает письмо-одобрение покупателю. Копия письма с предложением выдается покупателю, и данная транзакция проверяется вовлеченными узлами. В результате блок данных добавляется в реестр (Узел 1).

Продавец, используя электронный калькулятор портала Росреестра, рассчитывает налог и оплачивает его. Сделка подтверждена консенсусом узлов, и новый блок данных также добавляется в блокчейн (Узел 2).

После подтверждения сделки покупатель и продавец получают документ, составленный и подписанный электронной подписью. Подписанный акт передается в офис Росреестра, госпошлина оплачивается онлайн. После предоставления документа об оплате госпошлины в Росреестр, информация поступает в сеть на утверждение. Узлы подтверждают сделку, и блок добавляется в блокчейн (Узел 3).

Сотрудники Росреестра проверяют все представленные им документы, включая планы, карты и документы, удостоверяющие личность. После этого зарегистрированный акт перехода прав передается покупателю/банку. Выданный акт утверждается узлами, и для этой транзакции блок добавляется в реестр (Узел 3).

Затем Росреестр проверяет все записи и картографические данные. На портале Росреестра генерируется измененная карта, которую могут просматривать все участвующие узлы, включая «Покупателя» и «Продавца». Сеть узлов проверяет транзакцию на утверждение перехода права собственности, и данный блок также добавляется в реестр (Узел 3).

После утверждение перехода прав узлами технологии блокчейн покупатель подает заявку на переход права собственности в ФНС, в результатае в реестр добавляется блок с указанием аутентифицированной транзакции (Узел 4).

Получив заявку, Налоговое управление и Росреестр публикуют через газеты и цифровую платформу соответствующее объявление на случай каких-либо возражений. Узлы сети проверяют документы относительно прокламаций и утверждают их публикацию. Когда проверка завершена, новый блок данных создается для блокчейна (Узел 4).

Если после публикации объявлений ФНС/Росреестр не получает возражений, то, прежде чем подтвердить переход собственности, выставляет документы для получения одобрения от узлов. Утверждение транзакции приводит к генерации нового блока (Узел 4).

В случае возникновения каких-либо возражений, происходит передача дела в суд. Запись об этом генерируется в новый блок и добавляется в реестр (Узел 2). После того, как возражения решены, муниципалитет подтверждает переход права собственности и это утверждается узлами сети. Консенсус генерируется и добавляется новый блок (Узел 3).

Управление Росреестра регулярно обновляет базу данных земельных документов. Таким образом, все земельные записи обновляются и хранятся (Узел 3).

Таким образом, разумно предположить, что использование технологий распределенного реестра, в том числе технологии блокчейн, для осуществления сделок с землей и их регистрации - дело ближайшего будущего.

Блокчейн позволит проводить данные операции проще, быстрее и дешевле. Что немаловажно, приведет к отказу от лишних посредников, кроме того повысит безопасность и прозрачность сделок, упростит и ускорит оценку земельных участков. Апробирование использования технологии блокчейн для Земельных контрактов в Швеции и Грузии подтверждает предположения о преимуществах земельного реестра на основе блокчейн.

Кроме того, технологии распределенного реестра гарантируют достоверность всего содержимого базы данных.

Вывод по главе

В процессе осуществления нотариусом действий, осложненных иностранным элементом, нотариус должен предпринять особые действия, во многом отличные от проводимых в процессе работы с национальным правопорядком.

В первую очередь, после обращения иностранных клиентов с каким — либо запросом, нотариус должен выстроить целостную картину проблемы, которую предстоит решить и определить свою компетенцию.

Следующий важный этап — идентификация сторон, физических и юридических лиц, то есть проверка их отношения к иностранному правопорядку.

После завершения подготовительных этапов нотариус может приступить непосредственно к совершению нотариального действия. На этом этапе основной задачей, которую предстоит решить — осуществить выбор применимого права для имеющегося правоотношения.

Выбор применимого права должен основываться на анализе положений актуального на момент совершения нотариального действия законодательства. Учитывая требования Основ законодательства о нотариате, нотариус должен начать поиск применимого права с исследования коллизионных норм международных договоров и конвенций, если таковые имеются. В случае отсутствия возможности применения норм международных соглашений, нотариус переходит к национальным коллизионным нормам.

В случае отсутствия возможности применения норм международных соглашений, нотариус переходит к национальным коллизионным нормам. При этом, необходимое учитывать возможность существования обратной отсылки, признанной российским законодательством лишь частично. В случае применения обратной отсылки, нотариус должен учитывать принцип наиболее благоприятного результата для сторон правоотношения.

Когда вопрос о праве решен, нотариус должен установить его содержание и осуществить применение соответствующих норм правопорядка. Результатом нотариальной процедуры является документ (акт), который в последствии должен в установленном порядке быть легализован (или освобожден от легализации) и, затем, исполнен на территории страны, для исполнения в пределах которой он был создан. Таким образом, порядок совершения нотариальных действий, осложненных иностранным элементом должен неукоснительно соблюдаться нотариусом, и каждая из возникающих на пути к результату проблем должна решаться в полном объеме.

Понимание нотариусами особенностей совершения нотариальных действий, осложненных иностранным элементом и четкое соблюдение регламентированной процедуры должно способствовать планомерному росту качества оказываемых нотариусами услуг и развитию института международного нотариата в целом.

Разумно предположить, что использование технологий распределенного реестра, в том числе технологии блокчейн, для осуществления сделок с землей и их регистрации - дело ближайшего будущего.

Блокчейн позволит проводить данные операции проще, быстрее и дешевле. Что немаловажно, приведет к отказу от лишних посредников, кроме того повысит безопасность и прозрачность сделок, упростит и ускорит оценку земельных участков. Апробирование использования технологии блокчейн для Земельных контрактов в Швеции и Грузии подтверждает предположения о преимуществах земельного реестра на основе блокчейн.

Кроме того, технологии распределенного реестра гарантируют достоверность всего содержимого базы данных.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог по проведенному исследованию, можно сделать следующие выводы.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в п.3 ст.1 нового Закона № 218-ФЗ, где раскрываются как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ.

Нотариальное удостоверение сделок занимает ведущее место среди других нотариальных действий и является самым распространенным и востребованным в нотариальном обороте.

Перечень сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения, четко определен в законодательстве, тем не менее, любая сделка по желанию сторон может быть нотариально удостоверена (так называемая факультативная нотариальная сделка).

Особого исследования требует проблема удостоверения сделок по отчуждению объектов недвижимого имущества. В целях обеспечения гарантированности прав участников сделки, по моему мнению, следует на законодательном уровне закрепить правило об обязательном нотариальном удостоверении данного вица сделок. Данная проблема является дискуссионной

на протяжении многих лет, тем не менее, законодателем она пока не воспринята.

Электронный нотариат — это совокупность нотариальных действий (компетенция нотариусов), которые совершаются с использованием современных информационных технологий. Это понятие применимо и к нотариальному удостоверению сделок. Данная проблема заслуживает особого внимания исследователей.

Широкое использование электронной цифровой подписи предоставит возможность нотариату гарантировать безопасность сделки, ускорить процесс совершения нотариальных действий и дать определенные гарантии обратившимся лицам.

В соответствии с вышесказанным, можно внести следующее предложения:

1. Внести изменения в ст. 35 и 53 Основ законодательства о нотариате, дополнив их перечнем сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Данные сделки должны быть систематизированы в основном законе о нотариате, а не в разрозненных нормах материального права (в других федеральных законах).

2. Внести изменения в Гражданский кодекс РФ, закрепив обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению недвижимого имущества. Данные изменения законодательства не являются новыми, так как предыдущий ГК РФ предусматривал эту норму. При этом рекомендуется использовать опыт европейских государств (Германия, Франция и др.).

3. В целях более эффективного рассмотрения гражданских дел в особом производстве, связанных с обжалованием нотариальных действий, целесообразно срок на обжалование действий нотариуса увеличить до одного месяца, как это предусмотрено при подаче апелляционной жалобы. Исходя из этого внести в ч. 2 ст. 310 ГПК РФ соответствующие изменения: «Заявление подается в суд в течение месяца со дня, когда заявителю стало известно о

совершенном нотариальном действии или об отказе в совершении нотариального действия».

4. В нотариальной деятельности при удостоверении сделок следует активно применять положения электронного нотариата. К настоящему времени принят закон о введении онлайн-нотариата в РФ (Федеральный закон от 27.12.2019 г. №480-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), открывший новый этап в реформировании нотариальной деятельности.

5. Положения, закрепленные в проекте закона «О цифровом нотариате», должны соответствовать основному закону о нотариате, чтобы возникающие разночтения не требовали внесения новых изменений в законодательство, как зачастую происходит на практике.

Все эти меры должны способствовать защите интересов физических и юридических лиц при совершении различных нотариальных действий, включая нотариальное удостоверение сделок.

13 июля 2015 года принят ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В силу он вступил с 01 января 2017 года, кроме некоторых отдельных положений. Полностью Федеральный закон заработал с 1 января 2020 года.

Указанный ФЗ предусматривает в том числе следующие положения:

- введена единая учетно-регистрационная процедура, которая касается объектов недвижимости, также веден Единый государственный реестр недвижимости в электронной форме;
- позволяет осуществлять государственную регистрацию прав, которые возникают в силу закона, не имея заявления от правообладателя или правоприобретателя, по сведениям, которые можно получить от иных органов и нотариусов в порядке информационного взаимодействия;

- уточняются пределы правовой экспертизы в ходе государственной регистрации прав (в том числе это касается нотариального удостоверения сделок);
- распределяется ответственность, если органы и лица при государственной регистрации прав действуют неправомерно или бездействуют, в том числе распределяется ответственность органа, который регистрирует право собственности, государственных регистраторов прав, нотариусов, если их действия привели к тому, что граждане или юридические лица получили убытки;
- уточняются виды и пределы гражданско-правовой ответственности органа, который осуществляет государственную регистрацию прав;
- сокращаются сроки государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости.

В связи с тем, что был создан единый государственный информационный ресурс в сфере недвижимости, это позволяет снизить риски операций на рынке недвижимости, осуществлять минимальный бумажный документооборот, услуги переводить преимущественно в электронный вид, чтобы при этом сохранились комфортные условия оказания услуг заявителям.

Нотариус, удостоверяя договор, обеспечивает его стабильность на случай будущих судебных споров. Согласно Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации, дополнительного доказывания тех обстоятельств, которые уже удостоверил нотариус, не требуется. Этого не может обеспечить ни одна сделка, совершаемая в простой письменной форме. Также существует упрощённый порядок принудительного исполнения нарушенного обязательства, путём обращения не в суд, а к нотариусу, за получением исполнительной надписи для принудительного исполнения обязательства по нотариально удостоверенной сделке. Таким образом, нотариус не только финансово отвечает за то, что он удостоверил, но и нотариальная форма обеспечивает гражданам преференции в случае возникновения каких-либо споров или неисполнения обязательства.

Нотариус гарантирует защиту прав граждан, обеспечивает законность удостоверяемой сделки и предоставляет полные имущественные гарантии ее сторонам, а также позволяет провести процедуру государственной регистрации права на недвижимое имущество максимально безопасно, удобно и быстро для заявителя.

В современном мире существуют различные подходы к нотариальному удостоверению сделок: от фактического отказа от данного института (США) до установления обязательной нотариальной формы фактически всех имущественных сделок (Германия, Армения).

Следует отметить, что при установлении широких полномочий нотариусов в удостоверении сделок оспаривание прав при отчуждении недвижимости становится достаточно редкой практикой, что позволяет снять значительную часть нагрузки с судебных органов страны. В условиях чрезмерной перегрузки судебных органов РФ опыт распространения обязательного нотариального удостоверения на все имущественные сделки мог бы оказаться чрезвычайно полезным для российского нотариата.

В процессе осуществления нотариусом действий, осложненных иностранным элементом, нотариус должен предпринять особые действия, во многом отличные от проводимых в процессе работы с национальным правопорядком.

В первую очередь, после обращения иностранных клиентов с каким — либо запросом, нотариус должен выстроить целостную картину проблемы, которую предстоит решить и определить свою компетенцию.

Следующий важный этап — идентификация сторон, физических и юридических лиц, то есть проверка их отношения к иностранному правопорядку.

После завершения подготовительных этапов нотариус может приступить непосредственно к совершению нотариального действия. На этом этапе основной задачей, которую предстоит решить — осуществить выбор применимого права для имеющегося правоотношения.

Выбор применимого права должен основываться на анализе положений актуального на момент совершения нотариального действия законодательства. Учитывая требования Основ законодательства о нотариате, нотариус должен начать поиск применимого права с исследования коллизионных норм международных договоров и конвенций, если таковые имеются. В случае отсутствия возможности применения норм международных соглашений, нотариус переходит к национальным коллизионным нормам.

В случае отсутствия возможности применения норм международных соглашений, нотариус переходит к национальным коллизионным нормам. При этом, необходимое учитывать возможность существования обратной отсылки, признанной российским законодательством лишь частично. В случае применения обратной отсылки, нотариус должен учитывать принцип наиболее благоприятного результата для сторон правоотношения.

Когда вопрос о праве решен, нотариус должен установить его содержание и осуществить применение соответствующих норм правопорядка. Результатом нотариальной процедуры является документ (акт), который в последствии должен в установленном порядке быть легализован (или освобожден от легализации) и, затем, исполнен на территории страны, для исполнения в пределах которой он был создан. Таким образом, порядок совершения нотариальных действий, осложненных иностранным элементом должен неукоснительно соблюдаться нотариусом, и каждая из возникающих на пути к результату проблем должна решаться в полном объеме.

Понимание нотариусами особенностей совершения нотариальных действий, осложненных иностранным элементом и четкое соблюдение регламентированной процедуры должно способствовать планомерному росту качества оказываемых нотариусами услуг и развитию института международного нотариата в целом.

Разумно предположить, что использование технологий распределенного реестра, в том числе технологии блокчейн, для осуществления сделок с землей и их регистрации - дело ближайшего будущего.

Блокчейн позволит проводить данные операции проще, быстрее и дешевле. Что немаловажно, приведет к отказу от лишних посредников, кроме того повысит безопасность и прозрачность сделок, упростит и ускорит оценку земельных участков. Апробирование использования технологии блокчейн для Земельных контрактов в Швеции и Грузии подтверждает предположения о преимуществах земельного реестра на основе блокчейн.

Кроме того, технологии распределенного реестра гарантируют достоверность всего содержимого базы данных.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты

1. Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Заключена в г. Минске 22.01.1993) (вступила в силу 19.05.1994, для Российской Федерации 10.12.1994) (с изм. от 28.03.1997) // «Бюллетень международных договоров», № 2, 1995.

2. Договор между Российской Федерацией и Республикой Польша о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским и уголовным делам (подписан в г. Варшаве 16.09.1996) // Собрание законодательства Российской Федерации от 18 февраля 2002 г. № 7 ст. 634

3. Консульская конвенция между Российской Федерацией и Республикой Польша (Москва, 22 мая 1992 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 6 апреля 1998 г. № 14 ст. 1515

4. Соглашение между СССР и Францией о передаче судебных и нотариальных документов и выполнении судебных поручений по гражданским и торговым делам от 11 августа 1936 г.// Сборник действующих договоров, соглашений и конвенций, заключенных СССР с иностранными государствами». Вып. IX. — М., 1938. С. 85–89

5. Конвенция между СССР и Итальянской Республикой о правовой помощи по гражданским делам от 25 января 1979 г.// «Ведомости ВС СССР», 27.08.1986, № 35, ст. 729

6. Закон о международном частном праве Эстонской республики от 27 марта 2002 г. № 145 [Электронный ресурс] // Опубликован: ПАЭ, 2002, 13, 217. URL: https://pravo.hse.ru/data/2016/04/03/1126368764/Эстония%202002 %20русский.pdf (Дата обращения: 21.11.2021)

7. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [текст]: [с учетом поправок, внесенных Законами РФ

о поправках к Конституции РФ от 01.07.2020] - М.: Консультант Плюс, 2021. – 15 с.

8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301

9. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

10. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 01.07.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

11. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ (ред. от 30.04.2021, с изм. от 15.07.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

12. Федеральный закон «Об электронной подписи» от 06.04.2011 N 63-ФЗ (в ред. от 11.06.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

13. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (в ред. от 02.07.2021) //СПС «КонсультантПлюс».

14. Федеральный закон от 29.12.2014 № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (ред. от 03.07.2016) // СПС КонсультантПлюс.

15. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 02.07.2021)//СПС «КонсультантПлюс».

16. Указ Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» //СПС «КонсультантПлюс».

17. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 28.12.2020) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» //СПС «КонсультантПлюс».

18. Кодекс профессиональной этики нотариусов в Российской Федерации (утв. Минюстом России 12.08.2019, 19.01.2016) (ред. от 23.04.2019) // СПС КонсультантПлюс.

19. Приказ Министерства юстиции РФ от 30 августа 2017 г. N 156 «Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования» // СПС КонсультантПлюс.

20. Приказ от 30 сентября 2020 года N 226 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» //СПС «КонсультантПлюс».

Книги и сборники

21. Агапов А.Б. Административное право: учебник. - 9-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательство Юрайт, 2016.

22. Васьковский, Е.В. Учебник гражданского права [Текст] / Е. В. Васьковский ; [Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права]. - 2-е изд. - Москва : Бартолиус : Статут, 2016. - 380 с.

23. Гражданское право [Текст]: учебник : для студентов юридических высших учебных заведений: в 2 томах / под редакцией Б. М. Гонгало. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : Статут, 2018. – 558 с.

24. Жукова Т.В. Сделки: понятие, признаки, виды, действительность, недействительность и правовые последствия признания их недействительными. Записка для преподавателя. – СПб., 2010. – 56 с.

25. Медведев И.Г. Международное частное право и нотариальная деятельность. 2-е изд. М., 2005. - 178 с.

26. Нотариат : учебник / В. В. Ралько, Н. В. Репин, А. В. Дударев, В. А. Фомин. М., 2018. – 214 с.

27. Нотариат: учебник и практикум для бакалавриата, специалитета и магистратуры / под ред. А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова. - М.: Издательство Юрайт, 2018. - 419 с.

28. Правовые основы нотариальной деятельности в Российской Федерации: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. Е.А. Борисовой. М.: Издательский Дом «Городец», 2019. — 560 с.

29. Татаркина, К.П. Форма сделок в гражданском праве России [Текст] / К. П. Татаркина ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Томский гос. ун-т систем упр. и радиоэлектроники. - Томск : Изд-во ТУСУРа, 2012. - 263 с.

30. Табернакулов А., Койфманн Я. Блокчейн на практике. – М.: Альпина Паблишер, 2019. – 260 с.

31. Ушаков, Д.Н. Большой толковый словарь русского языка : современная редакция / Д. Н. Ушаков. - Москва : Дом Славянской кн., 2008. - 959 с.

32. Ярков В. В. Нотариальное право: Учебник. - М., Статут, 2017. – 269 с.

Статьи и периодические издания

33. Бобров И. В., Руденко А. С. К вопросу о сущности нотариата, судебных разбирательствах по заявлениям о совершенных нотариальных действиях, либо об отказе в их совершении // Территория права : сб. науч. ст. Курск, 2015. Вып. 2. - С. 27—35.

34. Васильева С. Опасные связи: посредники в сделках с коммерческой недвижимостью // Жилищное право. - 2017. - № 10. - С. 85-96.

35. Денисова А. М. Правовые проблемы российского нотариата на современном этапе //Вестник Санкт-Петербургской Юридической академии. - 2015. - № 1 (26). - С. 51 — 54.

36. Лазаренкова О.Г. Сделки с недвижимостью в свете изменений законодательства о государственной регистрации недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. - 2017. - № 2. - С. 3-5.

37. Павлов, Д. И., Шмелев, О. Б. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью/Закон и право. - 2020. - № 8. - С. 56-58.

38. Смиренская, Е. В. Институт государственной регистрации недвижимости и нотариальное удостоверение как единый элемент стабильности гражданского оборота: новеллы законодательства/Правовая парадигма. - 2019. - №1. - С. 30-39.

39. Симатова Е.Л., Шаповал О.В. Некоторые проблемы применения термина «сделка» в современном гражданском обороте // Юристъ-Правоведъ. - Ростов-на-Дону: Изд-во Рост. юрид. ин-та МВД России. – 2015. - № 3. - С. 66-69.

Материалы судебной практики

40. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 9 июля 2019 г. № 24 г. Москва «О применении норм международного частного права судами Российской Федерации»// Российская Газета, № 154, 15.07.2019

41. Апелляционное определение Суда Еврейской автономной области от 22.11.2017 по делу № 33-901/2017 // СПС КонсультантПлюс (Дата обращения: 20.11.2021).

42. Решение № 2-7552/2016 2-7552/2016~М-7153/2016 М-7153/2016 от 8 ноября 2016 г. по делу № 2-7552/2016 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/bUk3SGoDPsdU/ (Дата обращения: 20.11.2021).

43. Апелляционное определение СК по гражданским делам Тульского областного суда от 23.05.2013 по делу № 33-1015 // URL: https://base.garant.ru/109864440/#friends (Дата обращения: 20.11.2021).

44. Апелляционное определение СК по административным делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 18.01.2016 по делу N 33-196/2016 // URL: https://base.garant.ru/139693177/ (Дата обращения: 20.11.2021).

45. Приговор № 1-74/2018 от 8 октября 2018 г. по делу № 1-74/2018 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/47MiAjflJJ/ (Дата обращения: 20.11.2021).

46. Апелляционное постановление № 22-489/2020 от 22 июля 2020 г. по делу № 1-43/2020 // URL: https://sudact.ru/regular/doc/cvHYw563I1rH/ (Дата обращения: 20.11.2021).

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1

Зарубежный опыт нотариального удостоверения сделок

Страна	Статус нотариуса	Сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению
Германия	Профессиональный юрист назначается правительством федеральных земель. Частнопрактикующий специалист (15 земель) или государственный служащий (Баден-Вюртемберг). Только нотариус (Гессен) или нотариус + адвокат (Брандербург) Деятельность: нотариальное удостоверение сделок + юридические консультации	Все договоры передачи имущества или наложения правового обременения
Франция	Профессиональный юрист. Назначается министром юстиции. Является государственным служащим. Только нотариальная деятельность. Деятельность: нотариальное удостоверение сделок + юридические консультации + медиация	Практически все договоры передачи имущества или наложения правового обременения
США	Могут не являться юристами. Частная практика после сдачи экзамена. Ограниченное поле деятельности - свидетельствование подлинности подписей и копий документов	Система нотариального удостоверения сделок отсутствует
Великобритания	Профессиональный юрист. Частная практика после сдачи экзамена. Ограниченный объем совершаемых нотариальных действий	Обязательное нотариальное удостоверение сделок отсутствует
Япония	Профессиональный юрист. Частнопрактикующий специалист Деятельность: нотариальное	Все договоры передачи имущества или наложения правового обременения

	удостоверение сделок + юридические консультации	
Беларусь	Профессиональный юрист; Частнопрактикующий специалист Может занимать должность после прохождения стажировки и сдачи квалификационного экзамена в Белорусской нотариальной палате; Деятельность: нотариальное удостоверение сделок + юридические консультации	Договоры ренты, залога имущества или прав, уступки требования, доверенность на совершение сделок. (!) Договоры купли-продажи недвижимости не подлежат нотариальному удостоверению
Казахстан	Профессиональный юрист; Частнопрактикующий специалист Может занимать должность после прохождения стажировки и сдачи квалификационного экзамена; Деятельность: нотариальное удостоверение сделок + юридические консультации	Договоры ренты, завещания, доверенности на управление имуществом и т.п. (!) Договоры купли-продажи недвижимости не подлежат нотариальному удостоверению
Кыргызстан	Профессиональный юрист; Частнопрактикующий специалист Может занимать должность после прохождения стажировки и сдачи квалификационного экзамена; Деятельность: нотариальное удостоверение сделок + юридические консультации	Договоры ренты, аренды здания или предприятия, лизинга. (!) Договоры купли-продажи недвижимости не подлежат нотариальному удостоверению
Армения	Профессиональный юрист; Частнопрактикующий специалист Может занимать должность после прохождения стажировки и сдачи квалификационного экзамена; Деятельность: нотариальное удостоверение сделок + юридические консультации	Все договоры передачи имущества или наложения правового обременения

Выпускная квалификационная работа выполнена мной самостоятельно. Все использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.

_____ /_____/

подпись *(Ф.И.О обучающегося.)*

«___» _____ 202__ г.