

## ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день проблема определения целей и задач нотариата приобрела особое значение в связи с повышением роли нотариуса в сфере гражданского оборота в целях обеспечения прав и законных интересов граждан. Важнейшими задачами реформы нотариальной деятельности являются построение новых, четких нормативных конструкций нотариальных процедур, унификация норм законодательства о нотариате, устанавливающих объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксации. Содержание нотариальной деятельности включает в себя определенные формы обеспечения защиты прав и законных интересов физических и юридических лиц, поэтому вопросы ее теоретического изучения так важны на современном этапе реформирования системы органов гражданской юрисдикции.

Безусловно, каждая отрасль и каждый институт права имеют свои особенности. Специфика нотариального права – неравенство сторон, индивидуальная определенность нотариальных актов, отсутствие спора о праве. Задача реформирования института нотариата состоит в том, чтобы на законодательном уровне создать условия для использования потенциала нотариата в интересах граждан и иных участников гражданского оборота в полном объеме.

Первые шаги на этом пути уже сделаны, а именно: 1) **введен ряд новых нотариальных действий**: удостоверение решения органов управления юридических лиц, удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе; удостоверение равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу. Указанные нововведения в первую очередь продиктованы повышением роли и значимости нотариата, расширением полномочий нотариусов в сфере правоотношений гражданского оборота, участием нотариусов в корпоративных правоотношениях с целью надлежащего обеспечения защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц;

2) **на нотариусов возложены обязанности по комплексному оказанию юридической помощи** (консультирование, сбор необходимых документов на регистрацию прав и юридических лиц, присутствие на заседаниях органов управления юридических лиц по вопросам избрания (назначения) органов управления). С 12 октября 2015 г. вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 259-ФЗ

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>, согласно которому нотариус для совершения нотариального действия должен самостоятельно запрашивать необходимые ему сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН);

3) **законодательно закреплена доказательственная сила и публичное признание нотариально оформленных документов** в виде нормы об освобождении от доказывания обстоятельств, содержащихся в нотариально удостоверенном документе, если эти обстоятельства и (или) данное нотариальное действие не подлежат оспариванию или обжалованию при рассмотрении другого гражданского дела. Изменения, внесенные в ГПК РФ Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup> (далее — Закон от 20 декабря 2014 г. № 457-ФЗ), существенно повлияли на значение нотариального акта. Статья 6 данного Закона дополнила ст. 61 ГПК РФ ч. 5, которая устанавливает следующее правило: «Обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном статьей 186 настоящего Кодекса, или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия». Таким образом, можно говорить о том, что законодатель закрепил презумпцию достоверности нотариального акта, что является крайне логичным и фундаментальным решением. Признание особой доказательственной силы нотариальных актов направлено прежде всего на защиту участников гражданского оборота, гарантирует их правовую безопасность, а также делает более предсказуемыми результаты судебной деятельности;

4) **закреплена возможность проведения государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенных документов**, представленных в форме электронных документов, электронных образов документов и поданного нотариусом в электронной форме заявления о государственной регистрации прав.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 259-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 16 июля (№ 154).

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.

В случае передачи нотариусом на регистрацию документов в электронной форме, государственная регистрация прав на недвижимость должна будет проводиться не позднее чем в течение одного рабочего дня, следующего за днем приема документов. Законом от 29 декабря 2014 г. № 457-ФЗ<sup>1</sup> установлено, что нотариус вправе самостоятельно вносить сведения в ЕГРЮЛ о фактах деятельности юридических лиц, а также в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, при условии, что они подписаны квалифицированной электронной цифровой подписью нотариуса;

**5) с 1 января 2018 г. вступил в силу Регламент совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающий объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксации<sup>2</sup>.** Согласно п. 1 Регламента нотариус получает и фиксирует информацию о наличии или отсутствии определенных обстоятельств, в том числе фактов, имеющих юридическое значение, необходимых для совершения нотариального действия. При этом Регламент закрепляет уже сложившееся в нотариальной практике правило, согласно которому нотариус не вправе требовать от заявителя представления информации, которую он может получить самостоятельно в электронной форме, в том числе из государственных реестров.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.

<sup>2</sup> Регламент совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающий объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксации (утв. Приказом Минюста России от 30 августа 2017 г. № 156; зарегистрирован в Минюсте России 06.09.2017 № 48092).

## РАЗДЕЛ I.

### АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК В НОТАРИАЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ

#### Глава 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК. ОСОБЕННОСТИ УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Согласно ст. 163 ГК РФ<sup>1</sup>, нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

- 1) в случаях, указанных в законе;
- 2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, даже если бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Длительное время в научных кругах существовали расхождения во взглядах на нотариальную форму сделки. В частности, отдельные авторы предлагали сузить круг сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению<sup>2</sup>. Другие, напротив, выступали за расширение круга сделок, подлежащих нотариальному удостоверению<sup>3</sup>. Ряд ученых высказывались за необходимость нотариального удостоверения сделок, «представляющих имущественный интерес длительного характера или затрагивающих иные значимые для субъекта интересы»<sup>4</sup>. Столь оживленные научные дискуссии нашли отражение в действитель-

---

<sup>1</sup> См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>2</sup> См.: Кулик А. Нотариальное удостоверение сделок // *эж-Юрист*. 2003. № 37 // СПС «Гарант».

<sup>3</sup> См.: Шенникова Л.В., Староверов А.В. Теория формы сделки и практическое гражданское законодательство // *Законодательство*. 2006. № 11.

<sup>4</sup> См.: Егоров Ю.П. Конститутивная форма сделок // *Закон и право*. 2004. № 9. С. 73.

ющем законодательстве. 2 июня 2016 г. вступил в силу Федеральный закон № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>, которым установлены новые правила в отношении сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.

Согласно новому законодательству подлежат обязательному нотариальному удостоверению:

– сделки по продаже (мене) доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу (не участнику общей долевой собственности);

– сделки по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество другому (другим) участнику (участникам) общей долевой собственности;

– сделки по дарению доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, как другим участникам общей собственности, так и посторонним лицам (дарение от имени несовершеннолетних граждан запрещено);

– сделки по продаже (мене) земельной доли (земли сельскохозяйственного назначения);

– сделки по продаже (мене) доли в праве общей собственности на земельный участок;

– сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;

– сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;

– соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака;

– соглашение об определении долей в общем имуществе супругов (данное соглашение является разновидностью брачного договора либо соглашения о разделе имущества супругов);

– сделки, при которых квартира, находящаяся в общей долевой собственности членов семьи (определены доли каждого из членов семьи), продается в целом.

При этом законодателем сохранена обязательная нотариальная форма следующих сделок:

---

<sup>1</sup> См.: Федеральный закон от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2016. 6 июня (№ 6989).

- брачные договоры;
- соглашения об уплате алиментов;
- договоры ренты и договоры пожизненного содержания с иждивением;
- сделки по отчуждению долей в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью;
- договоры о залоге долей в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью.

**Не требуется нотариального удостоверения сделок** при продаже квартиры, которая находится в совместной собственности супругов, а также при продаже квартиры, у которой один собственник.

Расширение компетенции нотариуса в части удостоверения сделок вызвано прежде всего необходимостью содействия гражданам и юридическим лицам в осуществлении их прав и защите законных интересов. Предлагая сторонам правовые способы достижения их целей, составляя по их желанию проект сделки, нотариус участвует в формировании сторонами решений, касающихся сделки, проверяет соответствие воли и волеизъявления, разъясняет им права и обязанности, предупреждает о последствиях совершаемых нотариальных действий, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована ими во вред.

Основной задачей нотариуса при составлении проекта документа является определение оптимального объема информации, включаемой в текст договора.

В тексте нотариально удостоверенной сделки должны быть как минимум отражены ее существенные условия, в том числе, условия по которым стороны выработали общую волю, а также иные обстоятельства, имеющие значение для договора, по мнению законодателя или сторон.

Так, в п. 33 Регламента устанавливается, что при удостоверении договора, направленного на отчуждение или залог недвижимого имущества, нотариус дополнительно устанавливает следующий объем информации:

1) о принадлежности имущества, основаниях для регистрации прав, кроме случаев, когда имущество на момент заключения договора еще не принадлежит лицу, его отчуждающему (закладывающему). Данная информация устанавливается по общему правилу по сведениям ЕГРН, а в случае, если право возникает в силу закона без регистрации прав в ЕГРН, – на основании документов, подтверждающих возникновение права;

2) о кадастровом номере объекта недвижимости, его описании, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, сведения о существующих правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении объекта недвижимости – по сведениям ЕГРН;

3) о правах третьих лиц в отношении объекта недвижимого имущества – по сведениям ЕГРН, из документов, на основании которых возникло право, за исключением документов, которые в силу законодательства Российской Федерации не подлежат возврату правообладателю федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, а также из заверений об обстоятельствах соответствующей стороны договора;

4) о правах третьих лиц в отношении жилой недвижимости, если такие права не подлежат государственной регистрации, – на основании документов, подтверждающих принадлежность имущества, документов органов регистрационного учета граждан по месту жительства, управляющих компаний, органов местного самоуправления о зарегистрированных по месту жительства или месту пребывания лицах и заверений об обстоятельствах соответствующей стороны договора.

Не менее важной задачей, стоящей перед нотариусом при удостоверении сделки, является проведение проверочных действий по следующим вопросам:

1) наличие или отсутствие в отношении сторон сделки производства по делу о банкротстве (данная информация доступна на сайте: <https://fedresurs.ru/>);

2) наличие или отсутствие судебного акта о признании лица, обратившегося за совершением нотариального действия, недееспособным или ограниченно дееспособным (данная информация запрашивается посредством ЕИС из ЕГРН);

3) наличие или отсутствие заявителя в Перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму (данная информация доступна на сайте Федеральной службы по финансовому мониторингу: <http://www.fedsfm.ru/>).

На необходимость проверки данной информации также обращается внимание и в Регламенте. Более того, Регламент устанавливает

также способы фиксации нотариусом полученной информации посредством:

- 1) внесения информации в реестр регистрации нотариальных действий и (или) реестр нотариальных действий ЕИС;
- 2) внесения информации в текст нотариально оформленного документа, в том числе в удостоверительную надпись;
- 3) помещения в дела нотариуса документа или его копии;
- 4) помещения в дела нотариуса образа электронного документа на бумажном носителе;
- 5) составления протокола фиксирования информации.

Исходя из вышеизложенного, в зависимости от ситуации в текст договоров об отчуждении недвижимого имущества (доли в праве общей собственности на недвижимое имущество) рекомендуется включать пункты следующего содержания:

1. «Продавец ставит Покупателя в известность о том, что в жилом помещении не проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника».

2. «Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях».

3. «Продавец ставит Покупателя в известность об отсутствии каких-либо не названных в настоящем договоре ограничений (обременений) в отношении отчуждаемой квартиры, а также заявляет о том, что в отношении него не возбуждено дело о банкротстве».

4. «Нотариус несет ответственность только в пределах стоимости предмета договора, указанной сторонами договора».

Если предметом отчуждения является жилое помещение и в составе семьи имеются несовершеннолетние дети (для получения данной информации можно использовать справку о нахождении на регистрационном учете, домовую книгу, данные паспорта), нотариус должен выяснить у их законных представителей, не использовались ли при покупке отчуждаемого жилого помещения средства материнского (семейного) капитала. Данное обстоятельство также должно найти отражение в договоре: «Продавец (продавцы) ставит (ставят) Покупателя в известность о том, что отчуждаемая квартира

приобретена без использования средств материнского (семейного) капитала».

Единообразного подхода к применению норм о материнском (семейном) капитале в настоящее время нет. В различных субъектах Российской Федерации по многим вопросам применения положений законодательства о направлении средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий существуют диаметрально противоположные точки зрения. Одним из наиболее актуальных вопросов является вопрос о возможности удостоверения договора купли-продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение с условием оплаты за счет средств материнского (семейного) капитала.

В ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»<sup>1</sup> устанавливается, что средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели.

Таким образом, буквальное толкование указанной статьи позволяет сделать вывод о том, что возможность удостоверения договора купли-продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение с условием оплаты за счет средств материнского (семейного) капитала законодатель исключает.

Вместе с тем судебная практика по этому вопросу стала формироваться иначе. В частности, Верховный Суд РФ в Обзоре судебной практики по делам, связанным с реализацией прав на материнский

---

<sup>1</sup> См.: Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // СЗ РФ. 2007. № 1 (ч. 1). Ст. 19.

(семейный) капитал (2016 г.)<sup>1</sup> обратил внимание на то, что основной целью распоряжения средствами материнского (семейного) капитала является улучшение жилищных условий, осуществляемое посредством приобретения жилого помещения или строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства.

По мнению Верховного Суда РФ, приобретение доли в праве собственности на жилое помещение, размер которой позволяет выделить в пользование изолированное жилое помещение, свидетельствует об улучшении жилищных условий семьи лица, получившего сертификат на материнский (семейный) капитал.

Согласно позиции Нотариальной палаты Свердловской области (НПСО) улучшение жилищных условий семьи лица, получившего сертификат на материнский (семейный) капитал в результате приобретения доли в праве общей собственности на жилое помещение, возможно только в двух случаях:

1) когда приобретается доля в праве собственности на жилое помещение с использованием средств материнского (семейного) капитала, в то время как оставшиеся доли в праве общей собственности на это же жилое помещение, уже принадлежат данной семье;

2) приобретаемая доля фактически представляет собой самостоятельное жилое помещение (например, многоквартирные дома, в которых жилые помещения представляют собой самостоятельные квартиры, однако право ошибочно зарегистрировано не на объект в целом, а на долю в праве)<sup>2</sup>.

Не менее актуальным представляется вопрос о том, каким образом должен определяться размер доли при удостоверении соглашения об оформлении в общую собственность жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала.

Согласно п. 5 ст. 60 СК РФ в случае возникновения права общей собственности родителей и детей их права на владение, пользование и распоряжение общим имуществом определяются гражданским законодательством. В ГК РФ (п. 1 ст. 245) определено, что если доли участников общей долевой собственности не могут быть определены

---

<sup>1</sup> См.: Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (2016 год) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 12.

<sup>2</sup> По материалам видеоконференции «Актуальные вопросы применения положений законодательства о направлении средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», проведенной старшим консультантом НПСО Т.В. Греховой // <http://www.npsob66.ru>

на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. При этом в соответствии с п. 4 ст. 60 СК РФ ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, родители не имеют права собственности на имущество ребенка.

Исходя из сформировавшейся судебной практики (п. 13 Обзора) доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, определяются исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, а не на все средства, за счет которых было приобретено жилое помещение. Таким образом, определение долей в праве собственности на квартиру должно производиться исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, потраченные на приобретение этой квартиры, а не на все средства, за счет которых она была приобретена.

### Субъекты сделки

К числу субъектов сделок относятся граждане, юридические лица и публично-правовые образования, выступающие участниками частноправовых отношений.

Особую сложность представляет удостоверение сделок с участием несовершеннолетних граждан, а также лиц, состоящих под опекой и попечительством.

За детей, не достигших 14 лет, договор подписывает их законный представитель; дети от 14 до 18 лет подписывают договор самостоятельно, но с согласия законного представителя. Как правило, при подписании договора присутствует только один из родителей ребенка. Однако в соответствии с п. 1 ст. 61 СК РФ родители имеют равные права и несут равные обязанности в отношении своих детей. Поэтому родитель ребенка, не участвующий в подписании сделки, может оспорить нотариально удостоверенный договор в судебном порядке. С учетом этого по мнению Нотариальной палаты Свердловской области родитель, не участвующий в сделке, должен дать письменное согласие на ее совершение. Если согласие представлено непосредственно нотариусу, удостоверяющему сделку, оно может быть совершено в простой письменной форме. Если же оно оформлено в другом месте, согласие должно быть нотариально удостоверено. При невозможности получить согласие второго родителя на совершение