

## ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

DOI 10.26163/GIEF.2022.52.61.006  
УДК 347.4

**J.S. Alekseeva, E.A. Shibanova**

### **ON THE ADMINISTRATION OF REAL ESTATE TRANSACTIONS**

**Juliya Alekseeva** – Associated Professor, the Department of Civil Law Disciplines, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Law, Gatchina; e-mail: alexus606@gmail.com.

**Elizabeth Shibanova** – Education and methodology specialist, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina; e-mail: shibanova-1999@bk.ru.

*The article analyzes the modern civil real estate turnover. The main problems are identified with regard to the application of rules in the form of real estate transactions. The analysis of the Soviet and foreign legislation concerning the subject of the study was carried out. The advantages of the notarial form of real estate transactions are defined. As a conclusion, it is proposed to legislatively establish a mandatory notarial form for all transactions aimed at the emergence, change or termination of rights to property subject to state registration.*

**Keywords:** real estate; notarial form; real estate transaction; notary; seller; buyer; contract; notarization.

**Ю.С. Алексеева, Е.А. Шибанова**

### **К ВОПРОСУ ОБ ОФОРМЛЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

**Юлия Сергеевна Алексеева** – доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат юридических наук, г. Гатчина; e-mail: alexus606@gmail.com.

**Елизавета Андреевна Шибанова** – специалист по учебно-методической работе, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; e-mail: shibanova-1999@bk.ru.

*В статье проведен анализ современного гражданского оборота недвижимого имущества. Выявлены основные проблемы применения норм о форме сделок с недвижимостью. Проведён анализ советского и иностранного законодательства относительно предмета исследования. Определены преимущества нотариальной формы сделок с недвижимостью. В качестве вывода предложено законодательно установить обязательную нотариальную форму для всех сделок, направленных на возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, подлежащих государственной регистрации.*

**Ключевые слова:** недвижимое имущество; нотариальная форма; сделка с недвижимостью; нотариус; продавец; покупатель; договор; нотариальное удостоверение.

В современном гражданском обороте недвижимое имущество представляет особую ценность. Регулярно в средствах массовой информации появляются сообщения о «черных риэлторах», которые занимаются незаконным завладением квартир, находящихся в собственности людей преклонного возраста, либо лиц, злоупотребляющих алкоголем, сирот, которым

государство обязано предоставлять квартиру, а также лиц, имеющих большие задолженности по коммунальным платежам. Вместе с тем, Е.И. Лагодина также обращает внимание на проблему определения момента перехода прав на недвижимость от продавца к покупателю [11, с. 151]. В соответствии со ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) «права

на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр» [1]. Поэтому зачастую возникают споры между сторонами договора купли-продажи о порядке расчетов: продавец отказывается подписывать договор купли-продажи пока не получит денежные средства, а покупатель отказывается рассчитываться до момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о регистрации прав.

Охрана прав на недвижимость имеет важное значение как для физических лиц, которые приобретают её для личного использования, так и для профессиональных участников, которые используют ее, например, для осуществления предпринимательской деятельности и влияет на стабильность гражданского оборота. Обе группы участников гражданских правоотношений нуждаются в дополнительных гарантиях и защите своих прав и законных интересов при покупке недвижимого имущества.

Более двадцати лет специалисты ведут дискуссии о целесообразности обязательного участия нотариуса при заключении сделок с недвижимостью – неоднократно предлагалось внести соответствующие изменения в действующее законодательство. Однако, все законопроекты настойчиво не поддерживаются экспертами Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства в связи с противоречиями концептуального характера, а также неоднократно отклоняются Государственной Думой в связи с потенциальной возможностью возложения дополнительных расходов на участников сделки по оплате услуг нотариуса.

Ещё одним аргументом нецелесообразности привлечения нотариусов для оформления данных сделок называется легальная обязанность государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество [14, с. 191]. По мнению Д.В. Павлова и О.Б. Шмелева, «государственная регистрация сделок в какой-то мере должна была заменить нотариаль-

ную форму удостоверения сделок, однако сам по себе институт государственной регистрации не предоставляет абсолютную защиту интересов и прав собственников имущества» [12, с. 56.]. Согласно п. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация является доказательством наличия зарегистрированного права, однако действительность сделки наличие записи в ЕГРН не подтверждает, так, с принятием данного закона регистрации подлежат не сделки, а имущественные права и их обременения. В связи с этим крайне актуальным является вопрос о необходимости нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Следует отметить, что практика обязательного удостоверения нотариусами сделок по отчуждению отдельных видов недвижимого имущества в нашей стране существовала долгие годы наряду с государственной регистрацией сделок. В частности, на основании ст. 239 Гражданского кодекса РСФСР «договор купли-продажи жилого дома (части дома), находящегося в городе, рабочем, курортном или дачном поселке, должен быть нотариально удостоверен, если хотя бы одной из сторон является гражданин, зарегистрированный в исполнительном комитете районного, городского Совета народных депутатов» [6]. Нотариус, удостоверяя сделку, своими действиями подтверждал её законность и действительность. С принятием Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [7] в 1997 г. полномочия по проверке законности сделки и проведении правовой экспертизы документом получил федеральный орган в области государственной регистрации (ст. 13). Данная норма продублирована в действующем Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости». Вместе с тем, в соответствии со ст. 54 вышеуказанного Закона нотариальная форма как дополнительная гарантия законности и «чистоты сделки» установлена для сделок по распоряжению недвижимостью на условиях опеки, по отчуждению недвижимости несовершеннолетнего и ограни-

ченно дееспособного. Также договор пожизненного содержания с иждивением или ренты подлежат нотариальному удостоверению. Однако договор продажи недвижимости заключается в простой письменной форме (ст. 550 ГК РФ). Следовательно, при заключении такой сделки покупатель не может в полном объеме оценить добросовестное поведение продавца, а продавец не всегда способен определить истинные намерения покупателя. Любопытно, что законодатель в данном случае установил, что несоблюдение простой письменной формы договора влечёт его недействительность – подобные последствия несоблюдения формы обычно применяются к нотариальным сделкам.

В цивилистике существует множество дискуссий по исследуемой проблеме. Так, Д.В. Павлов и О.Б. Шмелев в своей работе пишут о том, что противники нотариальной формы сделок с недвижимостью ссылаются на высокие нотариальные тарифы и возникновение очередей в нотариальных конторах [12, с. 58]. Однако А.О. Иншакова и Ю.А. Тымчук указывают, что «снижение нотариальных тарифов, разработка критериев расчета тарифов за услуги правового и технического характера, внесение изменений в законодательство в части ответственности нотариуса позволят говорить о нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью как гаранте стабильности гражданского оборота недвижимости» [10, с.130].

В свою очередь, Е.В. Смирнская верно утверждает, что установление обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью «позволит значительно сократить количество судебных споров и уголовных преступлений в сфере оборота недвижимого имущества» [13, с. 37]. Указанный автор, разграничивая функции нотариуса и государственного регистратора, приводит ряд аргументов в пользу возврата к обязательной нотариальной форме таких сделок.

Отметим, что международный опыт регулирования отношений в указанной сфере неоднородный. Например, ст. 311b Германского гражданского уложения содержит положение о том, что договор, по

которому одна сторона собирается передать или приобрести право собственности на имущество, требует нотариального удостоверения [8]. Гражданский кодекс Франции в ст. 2524 закрепляет обязанность удостоверить нотариально любой акт, который касается права, подлежащего регистрации. Соответственно, если недвижимость подвергается смене собственника, то данное действие подлежит государственной регистрации, что, в свою очередь, влечет необходимость удостоверения юридического документа нотариусом [9].

Однако в мире существуют и те государства, гражданское законодательство которых устанавливает обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью лишь в некоторых случаях. Например, при анализе норм Гражданского кодекса Республики Казахстан установлено, что только ст. 518 указанного Закона содержит норму о нотариальном удостоверении договора ренты. Для всех остальных договоров, направленных на отчуждение недвижимого имущества, обязательна только простая письменная форма [4]. Гражданский кодекс Республики Армения устанавливает обязательную нотариальную форму только для большинства значимых сделок с недвижимостью. Примером служат ст. 263 указанного Закона – об ипотеке, ст. 562 – о форме договора продажи недвижимости, п. 2 ст. 572 – о договоре ренты, п. 2 ст. 595 – о форме договора дарения недвижимого имущества и другие [3].

Таким образом, разные государства по-разному оценивают необходимость нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Одна группа государств руководствуется тем, что сделки, удостоверенные нотариусом, реже оспариваются, а другая группа данную усложненную процедуру применяет лишь к значимым сделкам. Действительно, нотариальное удостоверение сделки считается гарантией защиты прав и интересов субъектов, собирающихся вступить в гражданские правоотношения, однако проблема заключается в возможностях нотариальной системы конкретного государства обеспечить

участие нотариусов в таких сделках.

На наш взгляд, нотариальная форма удостоверения сделок с недвижимостью имеет ряд положительных аспектов:

1. Сделки, удостоверенные нотариусом, реже оспариваются в суде. Поскольку ответственность за действительность сделки возлагается на нотариуса, он проверяет подлинность документов, намерения и волю сторон, а также удостоверяет личности продавца и покупателя. Если не провести подобную проверку, то при наличии одного из пороков она может быть оспорена в суде. В качестве примера можно привести решение Невского районного суда г. Санкт-Петербурга. Гражданин обратился с иском к двум ответчикам о признании недействительной доверенности и двух договоров купли-продажи квартиры. Истец ссылаясь на то, что все документы были подписаны не им, а посторонним лицом, а сама сделка была заключена под влиянием обмана. В результате чего была проведена почерковедческая экспертиза, и эксперт дал заключение, что подписи на одном из договоров купли-продажи не могли принадлежать истцу, поскольку он находился в местах лишения свободы. В результате судебного разбирательства суд вынес решение признать недействительной доверенность и один договор купли-продажи, заключенный между двумя ответчиками. Однако договор, заключенный между истцом и ответчиком, суд признал действительным, поскольку он подписан истцом собственноручно, и в этой части исковых требований ему было отказано [5]. Очевидно, что при нотариальном удостоверении договора купли-продажи квартиры подобного судебного разбирательства не возникло, поскольку нотариус устанавливает личность сторон, проверяет принадлежность передаваемой недвижимости, отсутствие запретов на ее передачу.

2. Второе преимущество нотариальной формы сделки с недвижимостью тесно связано с первым – нотариус является профессиональным участником, независимой стороной, которая осуществляет правовое сопровождение договора, он обязан разъяснить участникам смысл,

значение и правовые последствия договора. Соответственно, нотариус анализирует законодательство, следит за его изменениями, поэтому такая сделка будет соответствовать всем актуальным нормам закона – права и интересы сторон не будут нарушены.

3. При заключении сделки с недвижимостью в простой письменной форме возникает вопрос о том, кто несет ответственность за ее несоответствие требованиям закона. Одни эксперты уверены, что покупатель должен действовать добросовестно и проверить запись в реестре. Однако, как уже было сказано выше, ЕГРН подтверждает лишь наличие права, которое перешло в результате предыдущей сделки, но не доказывает ее действительность.

При сопровождении сделки нотариусом такая ответственность полностью возлагается на него, ответственность нотариуса застрахована, а трехуровневая система страхования позволяет возместить весь причиненный ущерб в результате незаконных действий нотариуса.

4. Нотариус полностью занимается всем документооборотом: запрашивает необходимый перечень документов у сторон, проверяет их подлинность и направляет их по поручению сторон в день совершения нотариального действия в регистрирующий орган. Такая процедура позволяет экономить время продавца и покупателя.

Таким образом, нотариальные средства обеспечения и защиты имущественных прав граждан на недвижимость состоят в обязательном сопровождении соответствующих сделок нотариусом. Нотариальная форма сделок с недвижимостью может стать дополнительной гарантией соблюдения прав и законных интересов заинтересованных лиц, поскольку формирует ряд необходимых условий для действительности сделки:

- наличие действительной воли сторон вступить в гражданские правоотношения;
- соответствие формы сделки установленным требованиям законодательства;
- соответствие содержания сделки за-

кону;

- наличие у лиц должного объема дееспособности для вступления в гражданские правоотношения.

Очевидно, что для гарантии безопасности и обеспечения «чистоты сделки», для экономии времени участников сделки необходимо нотариальное удостоверение всех сделок с недвижимостью без исключения. Обязательное сопровождение сделки нотариусом в будущем приведет к постепенному укреплению принципа публичной достоверности реестра недвижимости, т.к. нотариус осуществляет нотариальные действия в режиме «единого окна», предоставляя все необходимые сведения в органы государственной регистрации. В связи с этим на основании вышеизложенного целесообразно заимствовать нормы ст. 2524 Гражданского кодекса Франции и изложить абз. 1 п. 3 ст. 8.1 ГК РФ в следующей редакции: «Все сделки, направленные на возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, должны быть нотариально удостоверены».

## ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Федеральный Закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021 г.) // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

3. Гражданский кодекс Республики Армения от 28.07.1998 г. № ЗР-239 (ред. от 24.12.2021 г.). – URL: [http://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=2998](http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=2998) (дата обращения: 28.12.2021).

4. Гражданский Кодекс Республики Казахстан (Особенная часть) от 01.09.1999 г. № 409-І (с изм. и доп. от 01.10.2021 г.). – URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1013880](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880) (дата обращения: 26.12.2021).

5. Решение Невского районного суда города Санкт-Петербург от 17.04.2013 г.

№ 2-15 по иску Сулейманова Р.Б. к Грязнову А.В. и Алексееву А.В. о признании недействительными доверенностей, договоров купли-продажи, истребовании имущества из чужого незаконного владения. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/7I3pPCxP1OHb/> (дата обращения: 28.12.2021).

6. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.1964 г. б/н (утратил силу) // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 18.06.1964. – № 24. – Ст. 406.

7. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (утратил силу) // Российская газета. – 30.06.1997. – № 145 – С. 3–7.

8. Германское гражданское уложение от 18.08.1896 г. (ред. от 02.01.2002 г.) (с изм. и доп. от 10.08.2021 г.). – URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (дата обращения: 10.12.2021).

9. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804 г. (ред. от 14.12.2021 г.). – URL: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006070721/2021-12-14/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/2021-12-14/) (дата обращения: 20.12.2021).

10. *Иншакова А.О.* Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как Гарант стабильности ее гражданского оборота / А.О. Иншакова, Ю.А. Тымчук. – Текст: непосредственный // LegalConcept = Правовая парадигма. – 2016. – № 2 (31). – С. 129–133.

11. *Лагодина Е.И.* Некоторые проблемные вопросы заключения сделок с недвижимым имуществом / Е.И. Лагодина. – Текст: непосредственный // Право и практика. – 2020. – № 3. – С. 149–153.

12. *Павлов Д.В.* Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью / Д.В. Павлов, О.Б. Шмелев. – Текст: непосредственный // Закон и право. – 2020. – № 8. – С. 56–58.

13. *Смиренская Е.В.* Институт государственной регистрации недвижимости и нотариальное удостоверение сделок как единый элемент стабильности гражданского оборота: новеллы законодательства

/ Е.В. Смиренская. – Текст: непосредственный // LegalConcept = Правовая парадигма. – 2019. – Т. 18. – № 1. – С. 30–39.

14. Экспертное заключение Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства по проекту Федерального закона № 261549-7 «О вне-

сении изменений в статью 54 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости"» от 17 января 2019 г. № 183-4/2019 // Гражданское право России. Итоги года: материалы IX международной научно-практической конференции. Москва. – 24.12.2019 г. – С. 188–192.