

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра Гражданское право и процесс

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Обязательное удостоверение сделок с недвижимым имуществом как способ стабилизации гражданского оборота в Российской Федерации»

Обучающийся

С.М. Немудров

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. пед. наук, доцент О. А. Воробьева

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

Аннотация

Актуальность темы исследования заключается в том, что в современном мире стабильность гражданского оборота играет ключевую роль в развитии экономики и обеспечении прав и интересов участников правовых отношений. Одним из способов достижения этой стабильности является обязательное удостоверение сделок с недвижимым имуществом. В Российской Федерации этот вопрос остаётся актуальным, так как существует проблема оспаривания договоров по отчуждению недвижимости в судебном порядке.

Целью данной бакалаврской работы является исследование обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом как способа стабилизации гражданского оборота в Российской Федерации. Задачи исследования: рассмотреть понятие, виды и правовой режим недвижимого имущества, правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом и государственную регистрацию прав на него; исследовать особенности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, проблемы и перспективы совершенствования законодательства в этой сфере.

Объект исследования: правоотношения, складывающиеся в сфере обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом как способа стабилизации гражданского оборота в Российской Федерации.

Предмет исследования: нормы законодательства, регулирующие правовой режим недвижимого имущества, государственную регистрацию прав на него, а также нотариальную деятельность в РФ, материалы судебной практики по вопросам обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом в Российской Федерации.

Структура бакалаврской работы представлена введением, двумя главами, заключением и списком используемой литературы и используемых источников. Бакалаврская работа включает в себя 48 страниц машинописного текста и 42 используемых источника.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Теоретические аспекты сделок с недвижимым имуществом.....	6
1.1 Понятие, виды и правовой режим недвижимого имущества и его значение в гражданском обороте	6
1.2 Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом	12
Глава 2 Гражданско-правовые основы нотариального удостоверения сделок с недвижимостью	21
2.1 Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как эффективный способ защиты прав участников гражданского оборота	21
2.2 Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью и государственная регистрация прав на недвижимость: сопоставительный анализ эффективности взаимодействия двух правовых механизмов....	28
2.3 Предложения по совершенствованию законодательства и практики обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом как способ стабилизации гражданского оборота в Российской Федерации	33
Заключение	37
Список используемой литературы и используемых источников	43

Введение

В современном мире стабильность гражданского оборота играет ключевую роль в развитии экономики и обеспечении прав и интересов участников правовых отношений. Одним из способов достижения этой стабильности является обязательное удостоверение сделок с недвижимым имуществом. В Российской Федерации этот вопрос остаётся актуальным, так как существует проблема оспаривания договоров по отчуждению недвижимости в судебном порядке.

Целью данной бакалаврской работы является исследование обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом как способа стабилизации гражданского оборота в Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие, виды и правовой режим недвижимого имущества и его значение в гражданском обороте,
- исследовать правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом и государственную регистрацию прав на него,
- исследовать особенности нотариального удостоверения сделок с недвижимостью как эффективный способ защиты прав участников гражданского оборота,
- исследовать проблемы и перспективы совершенствования законодательства и практики обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом.

Объектом исследования являются правоотношения, складывающиеся в сфере обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом как способа стабилизации гражданского оборота в Российской Федерации. Предметом исследования нормы законодательства, регулирующие правовой режим недвижимого имущества, государственную регистрацию прав на него, а также нотариальную деятельность в РФ, материалы судебной практики по

вопросам обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом в Российской Федерации.

Теоретической основой исследования послужили труды таких ведущих учёных-юристов, посвящённые проблемам теме исследования, как: Ш. С. Бехбудзаде, А. М. Грудина, О.Н. Захарова, В.В. Беляев, И.А. Коленко, М. В. Комышев, Е. И. Лагодина и другие.

К используемым методам исследований относятся: общенаучный метод, диалектический метод, метод сравнения, системный метод, анализ и синтез, а также формально-юридический подход.

Нормативная база исследования представлена законами, регламентирующими правовой режим недвижимого имущества, регистрацию права на такое имущество, а также основы нотариальной деятельности (Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и др.), подзаконными актами, материалами судебной практики, раскрывающей отдельные вопросы исследования.

Структура бакалаврской работы представлена введением, двумя главами, заключением и списком используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Теоретические аспекты сделок с недвижимым имуществом

1.1 Понятие, виды и правовой режим недвижимого имущества и его значение в гражданском обороте

Следует отметить, что под правовым режимом понимается совокупность правил, регулирующих определённую сферу деятельности, установленный порядок регулирования общественных отношений с помощью нормативно-правовых актов. Он основан на правовых средствах, гарантированных государством, и направлен на создание благоприятных условий для удовлетворения интересов субъектов права.

В рамках данного исследования правовой режим представлен совокупностью правил, которые содержатся в нормах права и регулируют особенности использования недвижимого имущества в гражданском обороте [4].

Для начала необходимо определить, что такое недвижимое имущество. Вообще, под имуществом понимается совокупность вещей, находящихся в собственности физического или юридического лица, а также их имущественных прав. Оно включает в себя деньги, ценные бумаги и другие материальные и нематериальные объекты.

Имущество классифицируется по различным признакам. В Гражданском кодексе РФ (ГК РФ) представлены различные варианты классификации имущества: свободные и ограниченные в обороте, изъятые из оборота; делимые и неделимые; сложные [5]. Однако в рамках настоящего исследования интерес представляет классификация по способу перемещения объекта. В зависимости от этого имущество может быть движимым. И может быть недвижимым (например, земельные участки, здания, сооружения), то есть это имущество, которое тесно связано с землёй и не может быть перемещено без несоразмерного ущерба их назначению [38].

Как отмечает Е.А. Кузнецова, «деление вещей на движимые и недвижимые, известное еще римскому праву, основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. По своей природе объекты недвижимости являются индивидуальными и определенными вещами, имеющие соответствующие юридические характеристики» [19, с. 74].

Согласно ч. 1 ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». Однако на этом перечень недвижимого имущества не исчерпан. Несмотря на физические свойства и возможность перемещения в пространстве, согласно ч. 2 ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [5].

«К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [5].

«Руководствуясь указанной правовой нормой, недвижимое имущество можно дополнительно разделить на три группы:

- недвижимость по своему естественному происхождению — земли и все виды земельных участков, земельные недра;
- объекты недвижимости, имеющие непосредственную связь с землей, перенос которых невозможен без значительных затрат и разрушения — здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
- объекты недвижимости, наделенные законом соответствующим статусом — морские, воздушные и космические суда» [1, с. 87].

Каждый вид недвижимости имеет свои особенности и требования к правовому регулированию.

«Правовой режим определяет порядок возникновения, изменения и прекращения прав на недвижимое имущество, а также условия совершения сделок с ним. Важным элементом правового режима является обязательная государственная регистрация прав на недвижимость, которая обеспечивает защиту прав собственников и контроль за оборотом недвижимости» [19, с. 84].

В соответствии со ст. 131 ГК РФ, «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат:

- право собственности,
- право хозяйственного ведения,
- право оперативного управления,
- право пожизненного наследуемого владения,
- право постоянного пользования,
- ипотека, сервитуты,
- а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами» [5].

Порядок осуществления государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом регламентируется Гражданским кодексом РФ и более детально – Федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Исследовав положения ст. 130 и 131 ГК РФ, можно выделить следующие «признаки отнесения к недвижимому имуществу:

- основной признак – это естественное свойство вещи (земельные участки, участки недр);

- вторичный признак – наличие прочной связи с земельным участком (здания, строения, сооружения, жилые помещения, имущественные комплексы, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению);
- третий производный - это юридикоформальную потребность распространения правового режима недвижимого имущества на некоторые виды движимых вещей с целью укрепления имущественного оборота и защиты имущественных прав собственников (воздушных, морских, речных судов и космических объектов)» [19, с. 75].

«Отличительные черты правового режима недвижимого имущества, отражённые в современном гражданском законодательстве, включают:

- обязательную государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней;
- исполнение обязательств относительно недвижимого имущества по месту его нахождения;
- особые правила совершения сделок с земельными участками и строениями;
- особый порядок приобретения права собственности на недвижимость в силу длительного владения;
- особый порядок распоряжения недвижимостью для государственных и муниципальных предприятий;
- особый порядок обращения взыскания на заложенную недвижимость,
- наличие ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств;
- определение наследования недвижимости и её правового режима согласно нормам права места нахождения;
- рассмотрение споров о праве собственности и других вещных правах на недвижимость по месту нахождения этой недвижимости (споры о правах на движимое имущество рассматриваются по месту

нахождения ответчика или в указанном истцом месте согласно закону)» [19, с. 75].

Следует отметить, что роль недвижимого имущества в гражданском обороте является важной, так как представляет собой один из самых значимых объектов гражданских прав и институтов гражданского законодательства [20]. Более того, «недвижимое имущество является основой экономической стабильности и развития страны, поскольку оно служит средством обеспечения инвестиций, создания рабочих мест и повышения качества жизни населения» [8, с. 124].

Понятия движимого и недвижимого имущества широко используются не только в гражданском законодательстве. В целях налогообложения Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) устанавливает элементы налогообложения для таких налогов, как налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц [22].

Для физических лиц расчёты проводит Федеральная налоговая служба (ФНС). Юридические самостоятельно устанавливают объект налогообложения и налоговую базу. В то же время, в Налоговом кодексе нет понятия недвижимого имущества. Это затрудняет определение объекта налогообложения для налога на имущество организаций, что подтверждается судебной практикой.

Примером является Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55–7486/2020 от 29.09.2020 г. об оспаривании ПАО «РусГидро» решения Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы по Самарской области, принятом в ходе камеральной налоговой проверки в отношении общества. В ходе проверки налоговой отчетности по налогу на имущество организаций за 2018 г. «инспекцией была установлена недоимка в размере 36,5 млн. рублей, а в последствии и необходимость доначисления налога в размере 33, 7 млн. рублей, занижение налоговой базы общества в следствие отнесения к движимому имуществу объектов основных средств, объединенных единым производственным назначением и технологическим

режимом работы, а также линий электропередач и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью линий электропередачи, составляющий единый функциональный комплекс» [29].

«В рассматриваемом деле представляют особый интерес доводы общества и выводы экспертов с разъяснениями суда по ним, содержащие сформулированные критерии отнесения составного имущества производственного комплекса к недвижимому. Представители предприятия ссылались на отсутствия регистрации прав на объекты, а также их совокупность как единый объект недвижимости в ЕГРН, отсутствие необходимости получения разрешения на строительство при вводе объектов в эксплуатацию от компетентных служб, отсутствие связи объектов с землей, возможность их демонтажа и перемещения при сохранении функционального предназначения. По мнению представителей предприятия, такие основные средства как внешние и внутренние машины и оборудование производственного комплекса, не могут быть отнесены к составным элементам здания, так как предназначены только для производства электричества и обслуживания производства, но не самого здания, инспекцией неверно разграничены движимое и недвижимое имущество, что не соответствует закону и правоприменительной практике» [1, с. 88].

Судом, в свою очередь, было отмечено, что: «законодательство о налогах и сборах не определяет такие понятия, как недвижимо или движимое имущество. Такие понятия установлены гражданским законодательством. В целях исчисления налога на имущество надлежит руководствоваться ст. 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации» [29].

Суд и эксперты пришли к выводу о том, что Федеральный закон от 26.03.2003г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» «относит линии электропередач и трансформаторные «подстанции, иное схожее по предназначению оборудование к объектам электросетевого хозяйства. К данной категории объектов относится как весь комплекс электросетей

предприятия, как сложная вещь, так и его составные части — движимое и недвижимое имущество» [29].

В результате было выявлено, что «в рассматриваемом деле имелось искусственное разделение в бухгалтерском учете единого объекта основных средств, являющегося недвижимостью с целью минимизации налоговой базы» [1, с. 89].

Аналогичная позиция нашла отражение в Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.09.2020 по делу № А29–14394/2018 [26].

Таким образом, можно заключить, что правовой режим недвижимого имущества играет важную роль в гражданском обороте, поскольку он обеспечивает устойчивость прав на имущество и специальный порядок распоряжения им. Недвижимость может быть объектом различных имущественных и обязательственных прав. Переход, прекращение или ограничение этих прав осуществляется посредством государственной регистрации и соблюдения письменной формы.

Недвижимость делится на три категории: не ограниченная в обороте, ограниченно оборотоспособная и изъятая из гражданского оборота. Важные аспекты гражданско-правового режима недвижимого имущества включают основания возникновения и прекращения права собственности на недвижимость. Кроме того, они включают в себя способы приобретения права собственности, такие как строительство, покупка по договорам и наследование.

1.2 Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом

Специфика правового регулирования недвижимого имущества заключается в особом порядке возникновения, перехода, ограничения и прекращения права собственности и других вещных прав, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации.

А.Ю. Улезько отмечает важные «аспекты специфики правового режима недвижимости. Они следующие:

- право собственности, как и прочие права, связанные с недвижимостью, а также разного рода операции с последней подлежат обязательной регистрации в порядке, установленном действующими законами. Факт регистрационной деятельности в данном контексте можно рассматривать в качестве доказательства определенного права (собственности);
- создаваемая недвижимость может стать объектом гражданского оборота только при условии, что она пройдет регистрацию в установленном действующими законами порядке;
- некоторые сделки с недвижимостью предполагают следующее: факт того, что соглашение имеет место, возникает только в момент регистрации объекта недвижимости, выступающего в качестве «центра» сделки» [32, с. 128].

Отметить нужно и тот факт, что есть специальные правила, обеспечивающие зависимость прав на землю от прав на здание, сооружение на ней. При этом положениями статей 273 и 653 Гражданского кодекса установлено, что по общему правилу право собственности на часть участка, занятую зданием или сооружением, переходит к владельцу после регистрации постройки. Еще один аспект сводится к тому, что для контроля законности сделок, совершаемых с недвижимостью, необходимо функционирование ряда учреждений юстиции. Так, представленные сведения, касающиеся правового режима недвижимости, позволяют говорить о нем как об установленном и обеспеченном посредством деятельности государства условном институте. Суть правового режима вне зависимости от его формы в данном контексте сводится к использованию определенных юридических механизмов. Он предназначен для регулирования разного рода отношений, возникающих между разными субъектами в процессе разных операций с недвижимостью, при переходе прав на нее и т.д. При этом именно правовым режимом

определяются конкретные возможности или ограничения в отношении лиц, участвующих в сделках с недвижимостью [32].

В составе системы законодательства, обеспечивающей правовое регулирование недвижимого имущества, кроме ГК РФ [6], можно выделить Земельный кодекс РФ [12], Градостроительный, Жилищный и Лесной кодексы РФ, а также Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», «Об ипотеке», «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Далее представлена система законодательства РФ в отношении объекта исследования. Согласно данной система в России реализуется правовое регулирование нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом:

- Конституция РФ. В ней гарантируется неприкосновенность права на собственность [17];
- Жилищный кодекс РФ. В нем урегулировано право собственности и обременения. Также в нем регулируются вопросы перехода права собственности и охрана прав сделок [10];
- Гражданский кодекс РФ. В нем установлены основные положения о праве собственности, договорах купли-продажи, аренды, мены и дарения [5];
- Градостроительный кодекс РФ. В нем урегулированы сделки в рамках градостроительной деятельности и использования территорий [3];
- Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним [39];
- Федеральный закон № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» регулирует учёт сведений о недвижимости [40];

- Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В нем содержится регулирование вопросов, которые связаны с закладной недвижимости и ипотекой [41].

В соответствии с гражданским законодательством РФ, в отношении недвижимого имущества могут быть совершены следующие виды сделок: купли-продажи; аренды; дарения; залога (ипотеки); найма жилого помещения; ренты; участия в долевом строительстве и договоры уступки по ДДУ; участия в ЖСК, иные инвестиционные договоры и т.д.

Наиболее часто встречающимся видом сделки является купля-продажа недвижимости. «Договор купли-продажи недвижимости представляет собой сделку по передаче недвижимого имущества от одного лица (или лиц) другому (или другим). Согласно статье 555 ГК РФ определение цены недвижимого имущества является существенным условием договора и его несоблюдение может привести к негативному правовому последствию – признанию договора купли-продажи незаключенным. В соответствии со статьей 550 ГК РФ договор купли-продажи должен иметь простую письменную форму. До 1 марта 2013 года регистрации подлежали непосредственно сделки с недвижимостью. Однако в настоящее время осуществляется только регистрация перехода права собственности от одного лица (нескольких лиц) к другому лицу (или лицам)» [13, с. 68].

«С 2019 года особенностью сделок с недвижимостью является то, что нотариусы должны самостоятельно и без дополнительных затрат передавать документы в регистрирующий орган для оформления права собственности на недвижимость» [13, с. 68]. Кроме того, при отчуждении или залоге недвижимого имущества нотариусы обязаны осуществлять проверку. А именно, они должны проверять, кто на самом деле является собственником передаваемого имущества. Это необходимо для обеспечения защиты интересов собственников недвижимого имущества, а также для соблюдения чистоты сделок.

Таким образом, сделки с недвижимым имуществом регулируются различными нормативно-правовыми актами, такими как Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, федеральные законы и законы субъектов РФ. Эти нормативные акты обеспечивают правовую защиту сторон и устанавливают основные положения о правах собственности, договорах, ограничениях и государственной регистрации сделок.

1.3 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Государственная регистрация прав на недвижимость имеет большое значение для правового регулирования в этой области. Она защищает интересы владельцев и обеспечивает стабильность гражданского оборота. Поэтому в рамках данного параграфа исследуются ключевые аспекты государственной регистрации прав на недвижимость, её важность и процесс осуществления.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [39]. Данный закон «регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» [39]. Данный закон определяет порядок проведения регистрации, требования к документам, сроки и стоимость процедуры.

В ч. 3 ст. 1 данного закона установлено, что понимается под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество: «юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав)» [39].

В процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество происходит проверка законности возникновения прав на объект недвижимости, а также установление ограничений и обременений этих прав. После проведения проверки и установления всех необходимых фактов, орган регистрации вносит соответствующие записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Данный реестр представляет собой «сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений» [39].

В соответствии со ст. 7 Закона о государственной регистрации недвижимости, ЕГРН «представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);
- реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, лесопарковых зеленых поясов, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий

опережающего развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);

- реестровых дел;
- кадастровых карт;
- книг учета документов;
- перечней координат пунктов геодезической основы в местных системах координат, установленных в отношении кадастровых округов» [33].

В ч. 5 ст. 1 Закона о государственной регистрации недвижимости, «государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке» [39].

В ч. 6 закреплено, что какие именно права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации:

- право собственности;
- «другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации» [39].

При этом отмечено, что «в случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе

на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения» [39].

Согласно ст. 13 Закона о государственной регистрации недвижимости, «внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав:

- в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и, если иное не предусмотрено федеральным законом, дополнительных сведений об объекте недвижимости, указанных в пункте 4 части 5 статьи 8 Федерального закона, а также сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;
- в порядке межведомственного информационного взаимодействия - при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных Федеральным законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;
- в уведомительном порядке - при внесении в установленных Федеральным законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости» [39].

В соответствии со ст. 59 Закона о государственной регистрации недвижимости, «права на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа подлежат государственной регистрации в

соответствии с настоящим Федеральным законом с учетом особенностей», изложенных далее [39].

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов или факта возникновения права собственности в силу приобретательной давности, государственный регистратор прав не проверяет законность нотариально удостоверенного документа. Однако достоверность этого документа проверяется через единую информационную систему нотариата в соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1 [25]. Исключения составляют случаи, когда нотариус, удостоверивший документ, представляет его на государственную регистрацию прав.

Важным аспектом государственной регистрации прав на недвижимое имущество является соблюдение принципов публичности и достоверности информации. Это означает, что сведения о зарегистрированных правах должны быть доступны для всех заинтересованных лиц и не должны содержать ошибок или недостоверных данных.

По результатам первой главы можно сделать вывод, что понятие недвижимой вещи содержится в Гражданском кодексе, к ним относятся: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является необходимым элементом правового регулирования в сфере недвижимости. Она обеспечивает защиту прав собственников, гарантирует стабильность гражданского оборота и способствует развитию рынка недвижимости. Для усиления защиты прав участников гражданского оборота недвижимости законодательно предусмотрены случаи, при которых необходимо нотариальное удостоверение следок с такой недвижимостью.

Глава 2 Гражданско-правовые основы нотариального удостоверения сделок с недвижимостью

2.1 Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как эффективный способ защиты прав участников гражданского оборота

В современном мире сделки с недвижимостью являются неотъемлемой частью экономической жизни общества. Однако совершение таких сделок связано с определёнными рисками, поскольку недвижимость является дорогостоящим и долгосрочным активом.

«В настоящее время наблюдается всплеск преступлений в сфере недвижимости. По данным исследования Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, проведенного в 2020 году, рост преступности при обороте недвижимости увеличился на 18,3 %. Согласно сведениям Федеральной нотариальной палаты, за три последних года российские нотариусы выявили 1234 поддельных документа. Однако официальные данные не отражают всех случаев мошеннических схем, которые предотвращают нотариусы. Большое количество противоправных действий направлено на злоупотребление доверием граждан» [21, с. 157].

«Для обеспечения безопасности и законности сделок с недвижимостью необходимо использовать эффективные механизмы защиты прав участников гражданского оборота. Одним из таких механизмов является нотариальное удостоверение сделок» [37, с. 164].

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью представляет собой процедуру, в ходе которой нотариус проверяет соответствие сделки законодательству, удостоверяет её подлинность и обеспечивает соблюдение интересов всех сторон [30]. В рамках этой процедуры нотариус проводит тщательную проверку правоустанавливающих документов, личности

участников сделки и их дееспособности, а также устанавливает отсутствие обременений и ограничений на объект недвижимости [31].

В ст. 153 ГК РФ установлено понятие «сделка» - действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделка с недвижимым имуществом — это действие заинтересованных сторон, направленное на достижение общих целей, связанных с получением права использовать имущество или стать его собственником. Сделки с недвижимостью регулируются российским законодательством, в частности, Гражданским кодексом РФ и законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [18].

«Сделки совершаются в устной форме, письменной форме (это может быть простая или нотариальная форма), а также с помощью реализации конклюдентных действий. Стоит отметить, что нотариат не занимается разрешением юридических конфликтов, которые возникают между всеми участниками гражданского оборота, главная обязанность нотариата — предотвращение таких конфликтов. Бесспорно, можно отметить, что нотариат является наиболее эффективным средством предупреждения злоупотреблений в сфере отношений частной собственности» [16, с. 173].

В ст. 163 установлено, для каких именно сделок предусмотрено нотариальное удостоверение.

В ст. 163 ГК РФ определена сущность нотариального удостоверения сделки и указано, что оно «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» [5]. Далее следует обратить внимание на ст. 53 Основ законодательства РФ о нотариате. Согласно данной статье, «нотариус удостоверяет сделки, для которых законодательством Российской Федерации

установлена обязательная нотариальная форма. По желанию сторон нотариус может удостоверить и другие сделки» [28].

В ст. 54 указано, что нотариус «нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона» [28].

Кроме того, согласно ст. 17 Основ законодательства о нотариате, нотариус, который занимается частной практикой, несет «полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона» [28].

В ст. 55 Основ законодательства о нотариате содержатся информации о том, каким образом реализуется нотариальное удостоверение сделки в отношении недвижимого имущества, права на которое подлежат государственной регистрации [23].

В ст. 56 Основ законодательства о нотариате установлено, что «удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество» [28].

«При удостоверении договоров об отчуждении или залоге имущества, права на которое подлежат государственной регистрации (статья 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации), нотариус проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладываемому, за исключением случаев, если в соответствии с договором на момент его совершения данное имущество еще не принадлежит этому лицу, а также отсутствие ограничений прав, обременений имущества или иных обстоятельств, препятствующих совершению этих договоров.

После удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое

имущество), подлежащее государственной регистрации, нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом» [28].

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

- в случаях, указанных в законе,
- в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась [2].

Если нотариальное удостоверение сделки с с п. 2 ст. 163 ГК РФ является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

В России обязательному нотариальному удостоверению подлежат следующие сделки с недвижимым имуществом:

- отчуждение долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
- договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при оформлении ипотеки всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним гражданам или гражданам, признанным ограниченно дееспособными [36].

В правоприменительной практике наблюдается большое число споров, связанных с отчуждением недвижимого имущества и необходимостью нотариального удостоверения такой сделки [24]. Так, согласно Определению Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2023 г. по делу № А29-12279/2021, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с

кассационной жалобой, в которой просит постановление суда округа отменить, полагая его незаконным в связи с существенным нарушением норм материального права, оставить в силе решение и постановление суда апелляционной инстанции [26]. «В силу части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов» [26].

Таких оснований в связи с доводами жалобы не установлено.

Удовлетворяя заявление, суд округа руководствовался статьями 163, 334, 337, 550 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [42], Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и исходил из того, что предметом спорного договора является квартира в целом как единый объект, а не доли в праве собственности на нее [14].

Довод заявителя, о необходимости нотариального удостоверения спорной сделки в части, относящейся к доле одного из созалогодателей в праве собственности на квартиру, рассматривался судом округа и мотивированно отклонен им, ввиду чего повторное заявление тех же возражений в настоящей жалобе само по себе выводы суда не опровергает и не является основанием для пересмотра обжалуемого судебного акта в кассационном порядке.

Нередки случаи возникновения споров между участниками сделки в Росреестра по вопросам необоснованного приостановления регистрации

сделки или отказа в такой регистрации. Так, в Арбитражный суд Нижегородской области обратилось акционерное общество «Контрактная сборка» с заявлением, содержащим вышеуказанные требования.

«В обоснование заявленных требований заявитель указывает на отсутствие оснований для осуществления нотариального удостоверения договоров купли-продажи и соглашений, поскольку собственниками объектов недвижимости являются исключительно стороны договоров, существующее распределение долей субъектный состав сделок не предполагает иных собственников» [34].

Представитель Управления Росреестра по Нижегородской области и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии не согласен с требованиями заявителя, просит суд отказать в их удовлетворении, поскольку оспариваемые уведомления являются законными и обоснованными, вынесено в соответствии с требованиями части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Предусмотренные указанной нормой исключения, по мнению ответчиков, не распространяются на представленные на регистрацию договоры и соглашения. Также, по мнению ответчиков, Росреестр является ненадлежащим ответчиком по делу, незаконных действий органом регистрации не допущено, отсутствует причинно-следственная связь между действиями органа регистрации и наступившим имущественным вредом истца.

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 (пункт 1 статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 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.

Положения части 1 статьи 42 Закона N 218-ФЗ определены законодателем как общее правило для целей защиты долевых собственников от злоупотреблений со стороны недобросовестных долевых собственников, для предотвращения совершения сделок одних собственников без соблюдения преимущественного права других долевых собственников, для целей предотвращения мошеннических сделок, реализации прав в отношении незначительных долей, то есть для целей защиты добросовестных долевых собственников.

Суд указал, что в соответствии с подпунктом 1 пункта 1.1 статьи 42 Закона N 218-ФЗ сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. В отношении заключения сделок по купле-продаже объектов недвижимости сторонами не установлено требование об их нотариальном удостоверении.

Таким образом, в рассматриваемом случае применяются исключения, установленные подпунктом 1 пункта 1.1 статьи 42 Закона N 218-ФЗ, поскольку сторонами выше указанных сделок по отчуждению доли в общей долевой собственности являются все участники долевой собственности.

При этом часть 1.1 статьи 42 Закона N 218-ФЗ об обязательном нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей в праве общей собственности по существу направлена на защиту прав долевых собственников, в том числе, при соблюдении права преимущественного приобретения доли. «Однако, в рассматриваемом случае стороны сделок являлись единственными собственниками долей на недвижимое имущество, в связи с чем отчуждение долей в общей долевой собственности от одного собственника к другому не приводит к нарушению прав третьих лиц, поскольку субъектный состав сделок не предполагает иных собственников.

Изложенные обстоятельства свидетельствуют о несоответствии оспариваемых уведомлений о приостановлении государственной регистрации требованиям Закона № 218-ФЗ, а также нарушение прав и законных интересов заявителя» [34]. В соответствии с частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными [34].

Таким образом, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью является эффективным способом защиты прав участников гражданского оборота. Оно гарантирует законность сделки, юридическую чистоту, соблюдение прав третьих лиц и возмещение ущерба в случае ошибок нотариуса. Участие нотариуса в сделках с недвижимостью обеспечивает безопасность, удобство и прозрачность процесса, сокращая риски оспаривания и мошенничества.

2.2 Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью и государственная регистрация прав на недвижимость: сопоставительный анализ эффективности взаимодействия двух правовых механизмов

Начало государственной регистрации прав на недвижимое имущество было положено с принятием Федерального закона от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок к ним». Законодатель полагал, что государственная регистрация станет ключевым механизмом защиты законных интересов и прав граждан в

отношении сделок с недвижимым имуществом. А также позволит создать необходимую нормативную базу по государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии с гражданским законодательством РФ [35].

Для того, чтобы понять суть государственной регистрации прав на недвижимое имущество, следует обратиться к Определению Конституционного суда, в котором он установил, что «государственная регистрация - как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, - призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом» [27].

До 2017 года подтвердить факт регистрации права на недвижимое имущество можно было с помощью свидетельства, после принятия нового закона, данная норма была упразднена и в настоящее время только выписка из ЕГРН способна подтвердить указанное право. Более того, с принятием нового закона внедрён электронный ЕГРН, который содержит в себе сведения об объектах недвижимости, кадастровом учете и других аспектах. При этом основной задачей Росреестра на текущий момент времени является публичный контроль за оборотом недвижимости.

В ст. 8.1 ГК РФ закреплены принципы, в соответствии с которыми должна осуществляться государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом: «Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения».

Однако применение отдельных принципов вызывает вопросы, к примеру, принцип достоверности государственного реестра. Представляется, что, если регистратор подтверждает достоверность отражаемых в ЕРГН данных, то чем обоснована возможность оспорить данные, отраженные в нем согласно п. 5 ст. 1 Закона о государственной регистрации недвижимости («Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке»).

В настоящее время по сути государственная регистрация права на недвижимое имущество сводится к проверке полноты и правильности представленных документов, необходимых для регистрации права.

Хотя регистратор обладает обширной информацией, необходимой для проведения правовой экспертизы, его работа ограничивается обработкой предоставленных документов перед государственной регистрацией. В связи с этим возникает вопрос о необходимости введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Объяснимо это тем, что ни новый закон, ни старый не обеспечивали проверку регистратором волевого компонента совершаемой сделки.

Государственная регистрация прав на недвижимость и нотариальное удостоверение сделок представляют собой разные механизмы. Это различие наблюдается в применяемых процедурах. Можно сделать вывод, что нотариус, выступая в качестве регистратора проверяет законность сделки. При этом его полномочия значительно шире по сравнению с государственными регистраторами.

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью играет важную роль в гражданском праве, так как оно позволяет придать сделке необходимую форму, установить соответствие воли и волеизъявления сторон, защитить

права сторон и обеспечить соблюдение законности. Нотариус проверяет все условия действительности сделки, дееспособность сторон и соответствие их волеизъявления. Удостоверенная сделка считается публичной гарантией юридической действительности.

Необходимо подчеркнуть, что нотариальное заверение сделки с недвижимостью имеет преимущества в плане сроков регистрации сделки и внесения всех нужных данных в единый реестр. Когда лицо обращается за нотариальным заверением сделки, нотариус самостоятельно отправляет документы в Росреестр. При подаче электронных документов срок регистрации составит один день, а для бумажных — три дня. Если участники обращаются за регистрацией в Росреестр или МФЦ самостоятельно, срок регистрации может составить до девяти дней, сказано в ст. 16 закона «О государственной регистрации недвижимости».

Более того, эффективность применения обоих механизмов (нотариальное удостоверение и государственная регистрация) повышается. Это обусловлено тем, что действия нотариуса при удостоверении сделок с недвижимым имуществом направлены на предотвращение возможности возникновения потенциальных споров. Они могут возникнуть из-за отчужденного объекта недвижимого имущества. Это объясняется тем, что нотариусу нужно осуществить проверку обстоятельств, которые подтверждают прозрачность и легитимность осуществляемой сделки. К таким обстоятельствам относятся:

- проверка подлинности документов;
- объяснение сторонам юридических последствий договора;
- проверка дееспособности участников;
- уточнение истинных намерений сторон;
- проверка арестов собственности, если договор касается сделок с недвижимостью.

В случае, если сделка с недвижимостью подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а стороны не реализовали данное требование,

регистрация перехода прав на такое имущество может быть приостановлена в Росреестре, что подтверждается материалами правоприменительной практики. Так, согласно Решению № 2-14/2023 2-14/2023(2-216/2022;)-М-149/2022 2-216/2022 М-149/2022 от 19 декабря 2023 г. по делу № 2-14/2023 Зеленогорского районного суда (Город Санкт-Петербург) 02.04.2021г. представитель истца и ФИО11 подал документы в МФЦ <адрес> Санкт-Петербурга с целью регистрации права собственности на спорное имущество [32].

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу приостановило регистрацию права собственности истца 16 апреля 2021 года из-за следующих обстоятельств:

- договор купли-продажи № от 21 марта 2021 года должен был пройти нотариальное удостоверение;
- был запрет на проведение регистрационных действий в отношении имущества ФИО11;
- не была предоставлена информация о семейном положении ФИО11.

«Однако несмотря на важность обоих механизмов (государственная регистрация права на недвижимое имущество и нотариальное удостоверение сделок с ним), их взаимодействие не всегда эффективно. В некоторых случаях нотариусы и органы государственной регистрации действуют автономно, что может привести к дублированию функций и снижению качества правового регулирования» [37, с. 99].

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимость направлена на обеспечение публичности и достоверности информации о правах для защиты интересов третьих лиц. Нотариальное удостоверение — это форма соглашения сторон сделки, которая обеспечивает права и интересы участников. Между нотариатом и органами регистрации не должно быть конкуренции, потому что они призваны взаимодействовать и защищать права собственников недвижимого имущества. Поэтому законодательство должно развивать комплексный механизм правового регулирования сделок с

недвижимостью. Он должен сочетать преимущества государственной регистрации и нотариального удостоверения сделок.

2.3 Предложения по совершенствованию законодательства и практики обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом как способ стабилизации гражданского оборота в Российской Федерации

В силу сложившейся практики выявлено, что граждане активно используют нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом, для которых такая форма не предусмотрена, то есть при заключении договоров в простой письменной форме. Этот факт обусловлен возможностью проведения необходимой правовой экспертизы перед моментом регистрации сделки с недвижимостью, а также эффективным порядком регистрации такой сделки через нотариуса. Речь идет о сокращении сроков регистрации сделки и возможностью использования электронных сервисов [11].

В связи с этим, одним из ключевых аспектов улучшения законодательства и практики обязательного подтверждения сделок с недвижимым имуществом для стабилизации гражданского оборота в России является расширение списка нотариально заверенных сделок. В настоящее время только самые сложные и рискованные операции с недвижимостью подлежат обязательному нотариальному удостоверению. К ним относятся:

- сделки с отчуждением долей в праве общей собственности на недвижимое имущество,
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним гражданам или гражданам, признанным ограниченно дееспособными и т.д.).

Таким образом государство реализует механизмы защиты прав наиболее социально незащищенных групп населения.

Однако под ударом большая часть оборота недвижимости. Прежде всего, это сделки с вторичным жильем, которые на сегодня являются одним из наиболее проблемных. По данным МВД, количество преступлений в этой сфере ежегодно увеличивается на 8%. Как следствие, большое число граждан теряют и недвижимость, и крупные суммы денег. Более того, Федеральная нотариальная палата не исключает в будущем необходимости нотариального удостоверения в отношении всех сделок с недвижимым имуществом. Это позволит повысить прозрачность таких сделок, пресечь применение мошеннических схем. Кроме того, ожидается, что Росфинмониторинг присоединится к правовой экспертизе сделок с недвижимостью, и его функции позволят проверять данные о таких сделках и блокировать их, если есть подозрение на отмывание денег.

Кроме того, путем расширения списка нотариально удостоверяемых сделок с недвижимостью в рамках совершенствования законодательства и практики обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом как способ стабилизации гражданского оборота в Российской Федерации, предлагается снизить риск дальнейшего роста количества исков об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимое имущество, а также повысить степень беспорности реестра прав на недвижимое имущество возможно также, используя сильные стороны и возможности института нотариата, заключающиеся в минимизации оспоримости нотариально удостоверенных сделок с недвижимостью, достигаемой за счет проведения всесторонней правовой экспертизы сделки и выявления действительной воли сторон при ее заключении [9]. Кроме того, достижению данной цели будет способствовать и дополнение ст. 15 Основ законодательства РФ о нотариате, сущность которого заключается в наделении нотариуса правом вносить в реестр отметки, например, о факте удостоверения сделки с недвижимостью с целью исключить возможность повторной продажи одной и той же недвижимой вещи.

В целом представляется, что для максимизации эффективности взаимодействия двух правовых механизмов целесообразно введение обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, с участием физических лиц и иностранных организаций, а также предоставление прямого доступа нотариусов к сведениям, содержащимся в ЕГРН [37].

К другим предложениям по совершенствованию законодательства и практики обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом относятся:

- «расширение списка категорий граждан, для которых обязательно нотариальное заверение сделок с недвижимостью;
- введение требования об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью для всех физических лиц, а не только для отдельных категорий граждан;
- установление исключений из правила об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью, например, для сделок между родственниками;
- разработка и внедрение механизмов контроля и ответственности за нарушение требований об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью» [15, с. 547].

Таким образом, обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью является важным инструментом для стабилизации гражданского оборота в Российской Федерации. Это способствует защите имущественных прав граждан, борьбе с мошенническими схемами на рынке недвижимости и обеспечению стабильности функционирования рынка недвижимости.

Для реализации гарантийных функций механизма обязательного нотариального удостоверения сделок необходимо установить нотариальные тарифы в зависимости от уровня платёжеспособности населения, наделить представительные органы власти субъектов РФ полномочиями по

установлению конкретных размеров тарифов с учётом социально-экономического развития региона и других экономических показателей. Также следует уделить внимание проблемам ответственности нотариусов и юридическим возможностям обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью.

По результатам второй главы бакалаврской работы можно сделать следующие выводы.

Преимущества нотариальной формы сделки включают предоставление правовой защиты сторонам, гарантию соблюдения норм действующего законодательства и возможность проверки законности сделки и принадлежности имущества.

Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом не обуславливает неоспоримость данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Поэтому нотариальное удостоверение является правовым механизмом, позволяющим повысить надежность информации о заключаемой сделке. При этом, действие одновременно двух правовых механизмов способствует сокращению споров, возникающих в отношении зарегистрированных сделок с недвижимым имуществом.

Улучшение законодательства в области обязательного нотариального удостоверения сделок предполагает расширение списка сделок, подлежащих такому удостоверению. Данная мера позволит обеспечить защиту прав наиболее уязвимых категорий собственников недвижимого имущества и повысит качество информации, содержащейся в государственном реестре.

Заключение

Таким образом, в первой главе бакалаврской работы проведено исследование видов и правового режима недвижимого имущества и его значение в гражданском обороте, особенностей правового регулирования сделок с недвижимым имуществом и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Выявлено, что в Гражданском кодексе РФ представлены различные варианты классификации имущества: свободные и ограниченные в обороте, изъятые из оборота; делимые и неделимые; сложные. В рамках настоящего исследования интерес представляет классификация по способу перемещения объекта: недвижимое и движимое имущество.

Кроме того, в первой главе выявлено, что правовой режим недвижимого имущества играет важную роль в гражданском обороте, поскольку он обеспечивает устойчивость прав на имущество и специальный порядок распоряжения им. Недвижимость может быть объектом различных вещных и обязательственных прав, и переход, прекращение или ограничение этих прав происходит через обязательную государственную регистрацию и соблюдение письменной формы.

В параграфе 1.2 установлено, что сделки с недвижимым имуществом регулируются различными нормативно-правовыми актами, такими как Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, федеральные законы и законы субъектов РФ. Эти нормативные акты обеспечивают правовую защиту сторон и устанавливают основные положения о правах собственности, договорах, ограничениях и государственной регистрации сделок.

Под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество понимается юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое

имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

При этом, государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Во второй главе бакалаврской работы проведено исследование гражданско-правовых основ нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом.

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью представляет собой процедуру, в ходе которой нотариус проверяет соответствие сделки законодательству, удостоверяет её подлинность и обеспечивает соблюдение интересов всех сторон. В рамках этой процедуры нотариус проводит тщательную проверку правоустанавливающих документов, личности участников сделки и их дееспособности, а также устанавливает отсутствие обременений и ограничений на объект недвижимости.

Сущность нотариального удостоверения сделки содержится в ст. 163 ГК РФ и указано, что оно «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:

- в случаях, указанных в законе,
- в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

В ходе исследования установлено, что в России обязательному нотариальному удостоверению подлежат следующие сделки с недвижимым имуществом:

- отчуждение долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
 - договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при оформлении ипотеки всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетним гражданам или гражданам, признанным ограниченно дееспособными.

Нередки случаи возникновения споров между участниками сделки в Росреестра по вопросам необоснованного приостановления регистрации сделки или отказа в такой регистрации.

В параграфе 2.1 сделан вывод, что нотариальное удостоверение сделки с недвижимым имуществом гарантирует законность сделки, юридическую чистоту, соблюдение прав третьих лиц и возмещение ущерба в случае ошибок нотариуса. Участие нотариуса в сделках с недвижимостью обеспечивает безопасность, удобство и прозрачность процесса, сокращая риски оспаривания и мошенничества.

В параграфе 2.2 проведен сравнительный анализ эффективности применения двух правовых механизмов: нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом и государственной регистрацией.

В ст. 8.1 ГК РФ закреплены принципы, в соответствии с которыми должна осуществляться государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом: государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на

который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

Однако применение отдельных принципов вызывает вопросы, к примеру, принцип достоверности государственного реестра. Представляется, что, если регистратор подтверждает достоверность отражаемых в ЕРГН данных, то чем обоснована возможность оспорить данные, отраженные в нем согласно п. 5 ст. 1 Закона о государственной регистрации недвижимости («Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке»).

В настоящее время по сути государственная регистрация права на недвижимое имущество сводится к проверке полноты и правильности представленных документов, необходимых для регистрации права. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью играет важную роль в гражданском праве, так как оно позволяет придать сделке необходимую форму, установить соответствие воли и волеизъявления сторон, защитить права сторон и обеспечить соблюдение законности. Нотариус проверяет все условия действительности сделки, дееспособность сторон и соответствие их волеизъявления. Удостоверенная сделка считается публичной гарантией юридической действительности.

Сравнивая механизмы нотариального удостоверения сделки и государственной регистрации, следует отметить, что в отношении первого механизма преимуществом являются сроки регистрации сделки с недвижимым имуществом и внесение всех необходимых данных в единый реестр.

При подаче электронных документов срок регистрации составит один день, а для бумажных — три дня. Если участники обращаются за регистрацией в Росреестр или МФЦ самостоятельно, срок регистрации может составить до девяти дней, сказано в ст. 16 закона «О государственной регистрации недвижимости».

Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом не обуславливает неоспоримость данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Поэтому нотариальное удостоверение является правовым механизмом, позволяющим повысить надежность информации о заключаемой сделке. При этом, действие одновременно двух правовых механизмов способствует сокращению споров, возникающих в отношении зарегистрированных сделок с недвижимым имуществом.

Эффективность применения обоих механизмов (нотариальное удостоверение и государственная регистрация) повышается благодаря тому, что действия нотариуса при удостоверении сделок с недвижимым имуществом направлены на предотвращение возможности возникновения потенциальных споров. Они могут возникнуть из-за отчужденного объекта недвижимого имущества. Это объясняется тем, что нотариусу нужно осуществить проверку обстоятельств, которые подтверждают прозрачность и легитимность осуществляемой сделки. К таким обстоятельствам относятся:

- проверка подлинности документов;
- объяснение сторонам юридических последствий договора;
- проверка дееспособности участников;
- уточнение истинных намерений сторон;
- проверка арестов собственности, если договор касается сделок с недвижимостью.

В завершении исследования выработаны предложения по совершенствованию законодательства и практики обязательного удостоверения сделок с недвижимым имуществом.

В настоящее время государство реализует механизмы защиты прав наиболее социально незащищенных групп населения. Однако под ударом остается большая часть оборота недвижимости. Прежде всего, это сделки с вторичным жильем, которые на сегодня являются одним из наиболее проблемных.

Проблема мошенничества на рынке недвижимости актуальна. Главный инструмент преступников — договоры в простой письменной форме. Расширение списка сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения, полезно для рынка и граждан, нуждающихся в юридической поддержке.

Важный аспект работы нотариуса — личная беседа с участниками договора, определение соответствия их воли и волеизъявления. Это снижает риск оспаривания сделки, например, если продавец утверждает, что не понимал сути подписания. Нотариус составляет договор и подробно разъясняет сторонам его пункты, исключая возможность подмены документа.

Федеральная нотариальная палата не исключает в будущем необходимости нотариального удостоверения в отношении всех сделок с недвижимым имуществом. Это позволит повысить прозрачность таких сделок, пресечь применение мошеннических схем.

Кроме того, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью позволит повысить достоверность данных в ЕГРН. В Европе, где нотариальное заверение обязательно, данные реестров надёжны и неоспоримы, в России это не так. Поэтому нотариат и Росреестр активно взаимодействуют, для того чтобы регистраторы получали достоверные данные от нотариусов.

В качестве рекомендации по совершенствованию правового регулирования нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом для реализации гарантийных функций механизма обязательного нотариального удостоверения сделок необходимо установить нотариальные тарифы в зависимости от уровня платёжеспособности населения, наделить представительные органы власти субъектов РФ полномочиями по установлению конкретных размеров тарифов с учётом социально-экономического развития региона и других экономических показателей.

Также следует уделить внимание проблемам ответственности нотариусов и юридическим возможностям обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Березняк О. А. Правовой режим недвижимого имущества / О. А. Березняк // Молодой ученый. 2022. № 44 (439). С. 87-91. URL: <https://moluch.ru/archive/439/96072/>
2. Бехбудзаде Ш. С. Нотариальная защита прав граждан в сфере сделок с недвижимостью // Актуальные проблемы развития цивилистической науки 2022: Сборник научных трудов XVII Международной научно-практической конференции, Ростов-на-Дону, 25 ноября 2022 года. Москва: Издательство "Знание-М", 2022. С. 9-14.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // СПС «Консультант Плюс».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // СПС «Консультант Плюс».
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.08.2023) // СПС «Консультант Плюс».
7. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 25.12.2023, с изм. от 25.01.2024) // СПС «Консультант Плюс».
8. Гражданское право. В 4 т. Т. 1: Общая часть : учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Ем В.С. и др.] ; отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб и доп. М. : Волтерс Клувер, 2006. 720 с.

9. Грудинина А. М. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: постановка проблемы // Молодой ученый. 2020. № 52 (342). С. 182-184. URL: <https://moluch.ru/archive/342/77012>.
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024) // СПС «Консультант Плюс».
11. Захарова О. Н., Беляев В. В. К вопросу о нотариальном удостоверении сделок с недвижимым имуществом // Нотариус. 2020. № 3. С. 22-25.
12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024, с изм. от 11.06.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024) // СПС «Консультант Плюс».
13. Калагина А. Е. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: обеспечение частных и публичных интересов / А. Е. Калагина, А. Р. Колесникова // Тамбовские правовые чтения имени Ф.Н. Плевако : Материалы IV международной научно-практической конференции. В двух томах, Тамбов, 22–23 мая 2020 года. Том 2. Тамбов: Издательский дом «Державинский», 2020. С. 66-70.
14. Кассационное определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 17 ноября 2021 г. № 75-КАД21-1-К3.
15. Коленко И. А. Нотариальная форма сделок с недвижимым имуществом, как условие обеспечения безопасности гражданского оборота // Глобальные и локальные тренды в управлении, экономике, юриспруденции: Материалы XIX Международной научно-практической конференции. В 4-х томах, Липецк, 27 апреля 2022 года. Воронеж: Автономная некоммерческая организация по оказанию издательских и полиграфических услуг "НАУКА-ЮНИПРЕСС", 2022. С. 546-550.
16. Комышев М. В. Особенности нотариальной формы сделок с недвижимостью // Эпомен. 2020. № 47. С. 171-177.

17. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «Консультант Плюс».

18. Красильникова М. А. Сделки, удостоверяемые в нотариальном порядке: проблемные вопросы // Актуальные проблемы науки и практики: Гатчинские чтения 2023: сборник научных трудов по материалам X Международной научно-практической конференции, Гатчина, 26 мая 2023 года. Том 2. Гатчина: Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, 2023. С. 155-157.

19. Кузнецова Е. А. Правовой режим недвижимого имущества в гражданском праве РФ / Е. А. Кузнецова // Право как искусство добра и справедливости: Сборник научных трудов Всероссийской научной конференции, Курск, 01 октября 2020 года. Курск: Юго-Западный государственный университет, 2020. С. 74-77.

20. Лагодина Е. И. Преимущества нотариального удостоверения сделок с недвижимостью // Очерки новейшей камералистики. 2021. № 1. С. 69-73.

21. Лагодина Е.И. Нотариальное удостоверение сделок как способ противодействия преступлениям в сфере недвижимости // Право и практика. 2022. №2. С. 157-161

22. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 23.03.2024) // СПС «Консультант Плюс».

23. Наумова А. В. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: сравнительно-правовой анализ законодательства России и Германии // Вестник науки. 2019. Т. 3, № 5(14). С. 289-297.

24. Обзор судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2022 Г. Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2023 г.

25. Определение Верховного суда Российской Федерации от 11.01.2016 № 309-ЭС15–16776 по делу № А71–12450/2014 // СПС «Консультант Плюс».

26. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2023 г. по делу № А29-12279/2021 // sudact.ru/vsrf/doc/0vvlub9d8O5v/

27. Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 154-0 «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "СЭВЭНТ" на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. № 1.

28. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 24.07.2023) // СПС «Консультант Плюс».

29. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа № А29–14394/2018 от 18.09.2020 г. // Справочно-правовая система «Гарант»

30. Приказ Минюста России от 30.08.2017 N 156 (ред. от 19.12.2023) "Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования" (вместе с "Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающий объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования", утв. решением Правления ФНП от 28.08.2017 N 10/17, приказом Минюста России от 30.08.2017 N 156) (Зарегистрировано в Минюсте России 06.09.2017 N 48092) // СПС «Консультант Плюс».

31. Приказ Минюста России от 30.09.2020 N 233 (ред. от 19.12.2023) "Об утверждении состава сведений справочно-аналитического характера, содержащихся в единой информационной системе нотариата и касающихся

деятельности нотариусов" (Зарегистрировано в Минюсте России 05.10.2020 N 60211) // СПС «Консультант Плюс».

32. Решение № 2-14/2023 2-14/2023(2-216/2022;)~М-149/2022 2-216/2022 М-149/2022 от 19 декабря 2023 г. по делу № 2-14/2023 Зеленогорского районного суда (Город Санкт-Петербург) //sudact.ru/regular/doc/7bSnjjWreqIP/

33. Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55–7486/2020 от 29.09.2020г. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/kgy7ndhPCiUr/>

34. Решение от 20 декабря 2023 г. по делу № А43-26571/2023 Арбитражного суда Нижегородской области (АС Нижегородской области) // СПС «Консультант Плюс».

35. Смиренская Е.В. Институт государственной регистрации недвижимости и нотариальное удостоверение сделок как единый элемент стабильности гражданского оборота: новеллы законодательства // Legal Concept. 2019. №1. С. 30-39 URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/institut-gosudarstvennoy-registratsii-nedvizhimosti-i-notarialnoe-udostoverenie-sdelok-kak-edinyy-element-stabilnosti-grazhdanskogo>.

36. Степаненко О.Г, Самцов А.В. К вопросу об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью // ГлаголЪ правосудия. 2019. №2 (20). С. 10-13 URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-ob-obyazatelnom-notarialnom-udostoverenii-sdelok-s-nedvizhimostyu>.

37. Тымчук Ю.А. Нотариальное утверждение сделок с недвижимостью в международном гражданском обороте Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. 12.00.03 Российский университет дружбы народов. Москва, 2019. 220 с.

38. Улезько А. Ю. Правовой режим недвижимого имущества / А. Ю. Улезько, Е. Д. Демина // Аграрное и земельное право. 2022. № 11(215). С. 128-129.

39. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // СПС «Консультант Плюс».

40. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // СПС «Консультант Плюс».

41. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС «Консультант Плюс».

42. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // СПС «Консультант Плюс».