

Ключевые аспекты участия нотариуса в процедуре государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок (автор: помощник нотариуса В.А. Малышев)

С каждым годом нотариальное сообщество, нотариальная деятельность и нотариат в целом развиваются и совершенствуются. Законодатель расширяет полномочия нотариусов, тем самым демонстрируя высокую степень оказываемого доверия. Гражданам предоставляются новые возможности при обращении к нотариусам, в том числе в области регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем мы поговорим в настоящей статье.

Начнем с легального определения, данного в п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, согласно которому государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Из положений указанного пункта вытекает ряд ключевых моментов, которые, так или иначе, нашли свое воплощение в различных правовых нормах.

Например, считать себя полноправным собственником недвижимости лицо может только после внесения соответствующей записи в единый государственный реестр прав (акта государственной регистрации прав), что прямо установлено ст.ст. 219, 223 ГК РФ. Это означает, что реализовать всю совокупность правомочий по владению, пользованию и распоряжению, которые составляют суть права собственности, невозможно без государственной регистрации права. Пока лицо не регистрирует свое право, оно не может полноценно распоряжаться недвижимым имуществом.

Однако из этих правил есть исключения. Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации (п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Эта норма позволяет наследникам, которые унаследовали недвижимость, ее продать или иным образом ею распорядиться, не регистрируя свое право собственности.

Еще одним исключением является правило, согласно которому права на недвижимое имущество, возникшие до момента [вступления в силу](#) ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, признаются юридически действительными при

отсутствии их государственной регистрации, введенной указанным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Ряд договоров в отношении недвижимого имущества считается заключенным именно с момента их государственной регистрации (договор об ипотеке, договор участия в долевом строительстве), что означает наступление правовых последствий и правового эффекта от таких договоров именно с момента их государственной регистрации. Однако было бы несправедливо лишать всякой силы договор, который стороны хоть и не зарегистрировали, но уже начали его исполнять. Эта несправедливость в некоторой степени устранена п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 “Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды”, согласно которому, в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, а исполнение обязательств по такому договору началось (передано имущество, произведена арендная плата), то стороны считаются связавшими себя обязательствами по такому договору. При данных обстоятельствах становится невозможным ссылаться на незаключенность договора ввиду отсутствия его государственной регистрации, неустойка по такому договору подлежит взысканию, в то же время стороны незарегистрированного договора аренды не могут противопоставлять свои права третьим лицам. В частности, утрачивается преимущественное право на заключение договора на новый срок, а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется правило о сохранении договора аренды при смене собственника недвижимости. Иными словами, у сторон незарегистрированного договора нет права ссылаться на него в отношениях с третьими лицами, но между собой стороны имеют права и несут обязанности.

Государственная регистрация является своего рода гарантией права, ведь зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ).

Из практики регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним многим известно, какой орган, в какие сроки и в каком порядке осуществляет процедуру государственной регистрации. При условии нотариального удостоверения сделки, выдачи нотариусом свидетельств о праве на наследство и волеизъявления лица о вступлении нотариуса в процедуру регистрации прав и сделок, нотариус способен изменить, ускорить, упростить данную процедуру.

Во-первых, нотариус сам по себе призван обеспечить защиту и реализацию прав и законных интересов физических и юридических лиц в различных правовых отношениях, будь то договорные отношения или корпоративные отношения, отношения при наследовании имущества

или семейные отношения. Нотариус независим и беспристрастен, что позволяет ему объективно взглянуть на складывающиеся отношения, упредить возможные нарушения. В любом случае задача нотариуса не допустить злоупотребления правом сторонами указанных отношений, довести до сведения лиц, какими правами и юридическими возможностями они обладают в тех или иных жизненных ситуациях, помочь в реализации таких прав и возможностей. Все это нотариус делает в строгом соответствии с требованиями законов, а значит, риски их нарушить при обращении к нотариусу сводятся к минимуму. Кроме того, с недавнего времени процессуальным законодательством нотариальному акту придана доказательственная сила и обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном процессуальным законодательством, или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия.

Во-вторых, если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса, это означает, что в орган, производящий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, может обратиться одна из сторон. При простой письменной форме сделки запись в государственный реестр вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку.

В-третьих, существенно изменяются сроки регистрации. При простой письменной форме сделок сроки регистрации, установленные в п. 3 ст. 13 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, следующие:

государственная регистрация прав проводится в течение десяти рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации;

государственная регистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений проводится не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, ипотеки жилых помещений не позднее чем в течение пяти рабочих дней с указанного дня.

При этом государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение трех рабочих дней, следующих за днем приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации. Связано это с тем, что орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не проводит правовую экспертизу представленных в таком случае документов, либо проводит ее в минимальном объеме.

Особо хотелось бы выделить электронную форму государственной регистрации прав и сделок при нотариальном удостоверении документов. В соответствии с тем же п. 3 ст. 13 ФЗ “О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов, представленных в форме электронных документов, электронных образов документов и поданного нотариусом в электронной форме заявления о государственной регистрации прав, проводится не позднее чем в течение одного рабочего дня, следующего за днем приема документов, необходимых для государственной регистрации прав, и указанного заявления. Но для начала еще раз оговоримся, что нотариус вправе подавать документы на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним только по нотариально удостоверенным документам. К таким документам относятся: свидетельство о праве на наследство, нотариально удостоверенные договоры, такие как договоры отчуждения (приобретения) недвижимого имущества, договор долевого участия в строительстве, договоры, влекущие возникновения ипотеки, договоры аренды, найма, заключенные на срок более чем один год, договоры раздела наследуемого имущества, договоры ренты, которые предусматривают отчуждение недвижимого имущества, договоры доверительного управления недвижимым имуществом и др. Нотариус направляет в электронной форме документы на регистрацию прав и сделок только при соответствующем заявлении заинтересованных лиц.

С перечнем документов, который должен быть направлен в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, можно ознакомиться на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. На этом же сайте имеется и электронная форма заявления, которое нотариус заполняет, а в конце формы прикладывает электронные образы направляемых документов, подписанные электронной цифровой подписью. В результате гражданин может стать полноправным собственником недвижимости всего в течение одного рабочего дня. Такая организация процедуры регистрации прав и сделок, безусловно, способствует удобству, скорости и стабилизации гражданского оборота.

В заключение хотелось бы сказать несколько слов относительно возможности законодательного введения обязательной нотариальной формы сделок с недвижимым имуществом. Насколько это оправдано и целесообразно? Уже сегодня мы видим эффективность и надежность нотариального удостоверения сделок и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с участием нотариуса. Те процессы, которые сейчас протекают в сфере государственной регистрации прав, можно расценивать как тестовый режим обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом. Обществу предоставили возможность опробовать нотариальную форму в текущих условиях и выявить ее недостатки. Основными аргументами против нотариальной формы сделок называют неудобство похода лишний раз к нотариусу и дороговизну. Касательно первого аргумента из настоящей статьи

видно, что посещение нотариуса с целью заключить сделку с недвижимостью, зарегистрировать ее или права на ее основе становится исключительно удобным и эффективным мероприятием одного дня.

Что касается стоимости нотариальных услуг и ее оправданности, то тут важно отметить следующее. Нотариальный тариф на сделки с недвижимым имуществом установлен на сегодняшний день законодательно, варьируется исключительно от рыночной или кадастровой стоимости недвижимости и невелик по отношению к стоимости недвижимого имущества. Однако взамен лица, обратившиеся к нотариусу, получают целый список следующих приятных бонусов:

1. Максимальное снижение рисков. Нотариусы, как специалисты в области права, знают, на что необходимо обратить внимание в данной конкретной ситуации, при заключении данной конкретной сделки. Помогут юридически грамотно прописать те условия, которые важны и принципиальны для сторон.
2. Минимизацией рисков является и личная ответственность нотариуса по удостоверенным им сделкам. Ответственность нотариуса застрахована, а с 2018 года начнет функционировать компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты, денежные средства которого будут направляться для осуществления компенсационных выплат в связи с возмещением вреда, причиненного нотариусами при осуществлении ими нотариальной деятельности.
3. Эффективность оформления прав и сделок у нотариуса. Достаточно предоставить ряд стандартных документов, чтобы быстро оформить и зарегистрировать сделку, что обусловлено электронным документооборотом предоставляющим нотариусам широчайшие возможности. А использование электронной цифровой подписи и специально предусмотренных интернет сервисов исключает возможность направления документов не по адресу и разглашения персональной информации.
4. У нотариуса можно получить предварительную консультацию о планируемой сделке, найти оптимальный вариант ее условий. Нотариусу предоставлено полномочие по полному проведению сделки.

Таким образом, можно с уверенностью сказать, что нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью и последующая их регистрация через нотариуса являются важным средством оформления прав и сделок лиц, которые ставят во главу угла эффективность, оперативность, а главное — надежность.

В.А. Малышев, помощник нотариуса Сыктывкарского нотариального округа.