

## Некоторые аспекты нотариального удостоверения сделок по распоряжению жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности\*

В статье осуществлен анализ законодательства, устанавливающего обязательное нотариальное удостоверение сделок по распоряжению жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности. Обозначены проблемы, возникающие при реализации данных правовых предписаний, затрагивающие права и законные интересы участников общей долевой собственности, а также сторон сделки. Сформулированы выводы и предложены варианты разрешения проблем путем совершенствования действующего законодательства.

**Ключевые слова:** нотариальное удостоверение, сделки, общая долевая собственность, распоряжение недвижимым имуществом, жилые помещения.

In article the analysis of the legislation establishing the obligatory notarial certificate of transactions on the order by the inhabited room which is in common ownership is carried out. The problems arising at implementation of these legal instructions, affecting the rights and legitimate interests of participants of common ownership, and also the parties of the transaction are designated. Conclusions are formulated and versions of their solution are proposed by improvement of the current legislation.

**Key words:** notarial certificate, transactions, common ownership, order real estate, inhabited rooms.

### \* SEPARATE NOTARIZATION ASPECTS IN TRANSACTIONS ON DISPOSAL OF A RESIDENTIAL PREMISE IN JOINT SHARED OWNERSHIP

*Proschalygin Roman A.,  
Assistant Professor of the Department of Civil Law  
and Procedure of the Law Faculty  
of the Novosibirsk State Technical University,  
Candidate of Legal Sciences*

В настоящее время законодатель уделяет достаточно повышенное внимание различным аспектам волеизъявления участников гражданских правоотношений. Так, с 2 июня 2016 года в законную силу вступили изменения, посвященные форме сделок по распоряжению недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Как отмечает президент Федеральной нотариальной палаты К.А. Корсик, «законодатель продолжает решать актуальные проблемы защиты прав и законных интересов граждан с помощью хорошо зарекомендовавшего себя института нотариального удостоверения. В частности, впервые за последние 20 лет введена обязательная нотариальная форма в отдельные сегменты сделок с недвижимостью — наиболее сложные правоотношения, где часто происходят правонарушения»<sup>1</sup>.

С учетом этого, представляется интересным вопрос о необходимости и обоснованности обязательного нотариального удостоверения подобных сделок, в том числе в отношении жилых помещений. Так, в соответствии с п. 1 ст. 42 Федерального закона РФ от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>2</sup>, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению.

Исходя из содержания данной нормы, следует выделить две категории сделок по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения.

Во-первых, сделки по отчуждению доли в праве общей долевой собственности одним или несколькими сосособственниками третьему лицу.

Во-вторых, сделки по отчуждению всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

При этом каждый из выделенных видов сделок отличается процедурой заключения и возникающими правовыми последствиями.

В первом случае при заключении сделок действует преимущественное право участников общей долевой собственности по приобретению отчуждаемой доли и происходит замена одного или нескольких участников общей долевой собственности.

Во втором случае вопрос о реализации преимущественного права не ставится и происходит полностью замена всех сосособственников. Как показывает практика, общая долевая собственность прекращается и возникает либо общая, совместная, либо индивидуальная собственность

<sup>1</sup> Корсик К.А. Расширение полномочий нотариусов поможет гражданам и бизнесу [Электронный ресурс]. URL: <https://ria.ru/economy/20151230/1351593306.html>.

<sup>2</sup> СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

на жилое помещение. По сути, речь идет о распоряжении жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, путем отчуждения всеми сособственниками своих долей в рамках одной сделки.

Обязательная нотариальная форма представляется оправданной лишь для первого вида рассматриваемых сделок при отчуждении доли третьему лицу одним или несколькими из сособственников. Это связано с тем, что на практике достаточно часто нарушалось преимущественное право остальных участников долевой собственности на приобретение продаваемой доли, а, следовательно, права и законные интересы третьих лиц, приобретающих данную долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение<sup>3</sup>. По справедливому замечанию М.Н. Илюшиной, «...нотариус при проверке законности такой сделки должен включить в свои проверочные действия исследование вопросов — извещались ли другие участники в письменном виде, каково содержание извещения и сколько времени прошло с момента извещения»<sup>4</sup>.

Вместе с тем, представляется, если сособственники пришли к соглашению относительно реализации своих долей по одной сделке в отношении жилого помещения, нотариальное удостоверение данной сделки теряет всякий смысл. В обоснование данного вывода можно привести следующие аргументы:

Во-первых, между сособственниками отсутствует спор о праве. Все участники общей долевой собственности согласны на отчуждение долей по одной сделке, следовательно, преимущественное право никем из них не нарушается. Более того, преимущественное право вообще не реализуется в рамках данных правоотношений, так как все сособственники отчуждают свои доли третьему (постороннему) лицу.

Во-вторых, права и законные интересы покупателя также не нарушаются, так как все сособственники согласны на отчуждение долей по одной сделке и нет оснований для перевода в последующем прав и обязанностей по сделке на участников общей долевой собственности.

В-третьих, с позиции рассматриваемой нормы, нотариус, удостоверяя сделку по отчуждению долей сособственниками по одной сделке, в силу ст. 55 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 г. № 4462-1 проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему.

<sup>3</sup> Например, см.: Определение Верховного Суда РФ от 19.01.2016 г. № 89-КГ15-22; Определение Верховного Суда РФ от 24.02.2015 г. № 5-КГ14-136 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> Илюшина М.Н. Новеллы правового регулирования споров защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве // Семейное и жилищное право. 2016. № 3. С. 36.

Данная обязанность нотариуса конкретизируется в приказе Минюста РФ от 15.03.2000 г. № 91 «Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации»<sup>5</sup>. В частности в п. 10, 11, 15–18 данных методических рекомендаций указывается, что нотариусы при удостоверении сделок с имуществом проверяют принадлежность этого имущества на праве собственности или ином вещном праве, наличие сособственников, наличие обременений, запрещения отчуждения или ареста данного имущества, наличие документов, необходимых для осуществления государственной регистрации перехода права собственности, наличие согласия на совершение сделки, когда необходимость такого согласия предусмотрена законодательством.

Проверка принадлежности жилого помещения лицу, его отчуждающему, сводится к направлению нотариусом запроса в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр) для получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости относительно зарегистрированных прав и объекта недвижимости.

После получения данной информации (посредством электронного документооборота) нотариус осуществляет подготовку и удостоверение подписываемого сторонами договора и направляет его вместе с указанными документами в Росреестр, где производится государственная регистрация перехода права собственности на отчуждаемое жилое помещение.

При этом Росреестр в силу подп. 3 п. 1 ст. 29 Федерального закона РФ «О государственной регистрации недвижимости» в обязательном порядке осуществляет правовую экспертизу представленных документов на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. В частности, осуществляется проверка установления отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на жилое помещение, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления.

Вместе с тем при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Исходя из данного правила, Росреестр не проверяет законность заключенной сделки, но

<sup>5</sup> Бюллетень Минюста РФ. 2000. № 4.

при осуществлении государственной регистрации перехода права собственности проверяет соответствие содержащихся в договоре сведений информации из Единого государственного реестра недвижимости.

В таком случае возникает парадоксальная ситуация, которая заключается в том, что нотариусом запрашивается информация из того государственного органа, в который таковая и поступает в последующем вместе с нотариально удостоверенным договором для последующей регистрации перехода права собственности. Напрашивается закономерный вопрос: для чего необходим такой посредник, как нотариус, между сторонами сделки и уполномоченным регистрирующим органом?

В-четвертых, за нотариальное удостоверение рассматриваемой сделки согласно подп. 5 п. 1 ст. 333.24 Налогового кодекса РФ (далее — НК РФ) предусматривается взимание нотариального тарифа в размере 0,5% от суммы договора, но не менее 300 рублей и не более 20 000 рублей<sup>6</sup>.

Помимо этого, нотариусы отказывают в удостоверении договора, изготовленного вне стен нотариальной конторы, поэтому к указанной сумме добавляется тариф за услуги правового и технического характера — составление договора, который рассчитывается по достаточно сложной формуле<sup>7</sup>, непонятной для простого обывателя, и составляет, например, в г. Барнауле около 2400 рублей.

Таким образом, для того чтобы продать квартиру, находящуюся в долевой собственности, по цене 2 млн 400 тыс. рублей, необходимо оплатить услуги нотариуса в размере 14430 рублей. Следует согласиться с мнением Ю.С. Кабановой, которая полагает, что основное право граждан определяется как возможность, позволяющая каждому гражданину избрать вид и меру своего поведения, пользоваться предоставленными ему благами<sup>8</sup>. Однако необходимо учесть, что размер средней заработной платы, например, в Алтайском крае по состоянию на ноябрь 2016 года составил 17282 рубля<sup>9</sup>,

**а минимальный размер заработной платы для работников бюджетного сектора экономики с 1 января 2016 года установлен 6204 рубля, для работников внебюджетного сектора экономики — 9400 рублей<sup>10</sup>, соответственно, для участников сделки указанная оплата услуг нотариуса является дорогостоящей.**

Однако в пояснительной записке к проекту Федерального закона от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указывалось, что нужно установить экономически оправданные тарифы на услуги нотариуса, которые не должны, ввиду своего размера, восприниматься гражданами и другими участниками оборота как необоснованное бремя расходов<sup>11</sup>.

В связи со значительностью сумм, взыскиваемых за услуги нотариуса, на практике возникает проблема, каким образом должны распределяться данные расходы между сторонами сделки. При этом в ст. 333.18 НК РФ определено, что в случае, если за совершением юридически значимого действия одновременно обратились несколько плательщиков, государственная пошлина (нотариальный тариф) уплачивается плательщиками в равных долях.

Возникает вопрос: сумма должна распределяться между участниками долевой собственности или между сторонами заключаемой сделки? Каких-либо разъяснений по данному вопросу нет, поэтому на практике стороны сами должны согласовать условия оплаты услуг нотариуса, что вызывает дополнительный спор между участниками сделки по отчуждению жилого помещения.

Стремление к обогащению в условиях финансового кризиса на практике способствует в том числе недобросовестному поведению субъектов гражданских правоотношений. Так, некоторые представители нотариального сообщества требовали от участников общей долевой собственности оформлять отчуждение долей на недвижимое имущество не одной, а разными сделками. В связи с подобными нарушениями президент Федеральной нотариальной палаты К.А. Корсик был вынужден обратить внимание на недопустимость указанных нарушений, отметив, что «...подобные требования противоречат закону, а также не способствуют повышению привлекательности нотариальной формы сделок и будут препятствовать дальнейшему

<sup>6</sup> Письмо ФНП от 22.06.2016 г. № 2173/03-16-3 «О нотариальном тарифе при удостоверении сделок, связанных с отчуждением долевой собственности на недвижимое имущество» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>7</sup> Письмо ФНП от 01.04.2016 г. № 1078/03-16-3 «О направлении Методических рекомендаций по определению предельного размера платы за оказание нотариусом услуг правового и технического характера» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>8</sup> Кабанова Ю.С. Реализация права человека и гражданина на доступ к культурным ценностям в Российской Федерации // Закон и право. 2015. № 2. С. 49.

<sup>9</sup> Уровень средней заработной платы в Алтайском крае за последние 12 месяцев [Электронный ресурс]. URL: <http://altajskij-kraj.trud.com/salary/67426.html>.

<sup>10</sup> Региональное соглашение о размере минимальной заработной платы в Алтайском крае на 2016–2018 годы [Электронный ресурс] // Официальный сайт Алтайского края. URL: [http://www.altairregion22.ru/gov/administration/stuct/radiation/news/?ELEMENT\\_ID=507147](http://www.altairregion22.ru/gov/administration/stuct/radiation/news/?ELEMENT_ID=507147).

<sup>11</sup> ИНФО: Агентство недвижимости: [Электронный ресурс]. URL: <http://info.yarnet.ru/zkn/index.php?id=161>.

расширению полномочий нотариусов в сфере гражданского оборота»<sup>12</sup>.

В обоснование необходимости обязательного нотариального удостоверения данной категории сделок приводится то обстоятельство, что с 1 марта 2013 года была отменена государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом, а теперь этот пробел восполнен.

Вместе с тем, государственная регистрация сделок по отчуждению недвижимого имущества, исходя из содержания пояснительной записки к проекту Федерального закона «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса РФ» была отменена в целях устранения дублирования регистрационных действий.

Сторонники нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом в поддержку своей точки зрения приводят аргумент о расширении ответственности нотариусов как гарантов законности и обоснованности удостоверяемой сделки<sup>13</sup>. На данное обстоятельство указывается и в пояснительной записке к проекту Федерального закона «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса РФ».

Однако, если обратиться к абз. 1 ст. 17 Основ законодательства РФ о нотариате, можно увидеть норму, согласно которой нотариус, занимающийся 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, если иное не установлено настоящей статьей. Важно отметить, что в предыдущей редакции отсутствовало указание на обязательность установления вины нотариуса.

Исходя из данной нормы, в случае признания нотариально удостоверенной сделки недействительной или в иных случаях причинения вреда потерпевшему необходимо будет доказывать обязательные условия, при которых наступает ответственность нотариуса, к числу которых относится вина нотариуса, а также противоправность его поведения при совершении нотариального действия с нарушением закона.

<sup>12</sup> Письмо ФНП от 12.07.2016 г. № 2493/03-16-3 «О применении положений Федеральных законов от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 03.07.2016 г. № 332-ФЗ «О внесении изменений в статьи 188 и 189 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате», от 03.07.2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>13</sup> Чефранова Е.А. Новеллы законодательства и налаживание взаимодействия между нотариатом и органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Нотариус. 2015. № 2. С. 3.

На практике это сделать невозможно, так как, проверяя законность совершаемой сделки, как было отмечено ранее, нотариус запрашивает информацию из Росреестра. Предприняв все вышеуказанные меры, нотариус, по сути, исключает возможность установления его вины и саму возможность совершения нотариального действия с нарушением закона, следовательно, и привлечение к гражданско-правовой ответственности.

Государство несет ответственность за вред, причиненный действиями (бездействием) нотариуса, работающего в государственной нотариальной конторе, в соответствии со ст. 1069 Гражданского кодекса РФ, где также необходимо установить вину нотариуса.

Более того, в соответствии с п. 3 ст. 66 Федерального закона РФ «О государственной регистрации недвижимости», Росреестр не несет ответственность за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.

Таким образом, в соответствии с изменениями действующего законодательства, предусматривающего обязательность нотариального удостоверения сделки по отчуждению долей всеми участниками долевой собственности на недвижимое имущество, исключается возможность привлечения к гражданско-правовой ответственности не только нотариуса, но и должностных лиц Росреестра. Как верно полагает А.А. Странцов, «всякое право изначально выражает идеальные представления о поведении людей, о том, каким оно должно быть. Но в процессе функционирования право все больше приспосабливается к действительности, отходит от основополагающих исходных принципов, а иногда приходит в противоречие с ними»<sup>14</sup>.

Резюмируя вышеизложенное, представляется необоснованным законодательное закрепление обязательного нотариального удостоверения сделок по распоряжению недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, если все сособственники отчуждают доли по одной сделке. В данном случае, исходя из того что между сособственниками по данному вопросу достигнуто соглашение и отсутствует спор о праве, представляется достаточным соблюдение простой письменной формы подобных сделок, которые вполне могли бы заключаться непосредственно в территориальных подразделениях Росреестра.

Новеллы законодательного регулирования рассматриваемых правоотношений не содержат

<sup>14</sup> Тен А.В., Странцов А.А. Jus naturale — живая душа позитивного права // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2006. № 10. С. 66.

реального механизма, который мог бы применяться на практике в целях защиты прав и законных интересов участников сделки по распоряжению жилым помещением или иным недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Исходя из анализа законодательства в данной сфере, по сути, исключается ответственность нотариусов и государства в случае признания данных сделок недействительными.

Тарифы за нотариальное удостоверение подобных сделок с экономической точки зрения выглядят необоснованными и влекут за собой дополнительные материальные затраты как для участников общей долевой собственности, так и

для сторон заключаемой сделки. С учетом этого представляется необходимым внести изменения в п. 1 ст. 42 Федерального закона РФ от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», исключив фразу «в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке».

**Прощалыгин Роман Александрович,**  
доцент кафедры гражданского права и процесса  
юридического факультета Новосибирского  
государственного технического университета,  
кандидат юридических наук  
*RAP83@mail.ru*

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Илюшина М.Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве / М.Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. 2016. № 3. С. 33–36.
2. Кабанова Ю.С. Реализация права человека и гражданина на доступ к культурным ценностям в Российской Федерации / Ю.С. Кабанова // Закон и право. 2015. № 2. С. 49–53.
3. Корсик К.А. Расширение полномочий нотариусов поможет гражданам и бизнесу / К.А. Корсик [Электронный ресурс]. URL: <https://ria.ru/economy/20151230/1351593306.html>.
4. Тен Л.В., Странцов А.А. Jus naturale — живая душа позитивного права / Л.В. Тен, А.А. Странцов // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2006. № 10. С. 66–69.
5. Чефранова Е.А. Новеллы законодательства и налаживание взаимодействия между нотариатом и органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.А. Чефранова // Нотариус. 2015. № 2. С. 3–7.