

Меркулова С.С.

аспирант кафедры теории и истории государства и права,
Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина»

Научный руководитель:

Белянская О.В., к.ю.н., доцент,
Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина»

Особенности защиты нотариатом имущественных прав граждан

Нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать в соответствии с Конституцией Российской Федерации, конституциями (уставами) субъектов Российской Федерации, защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации [1, ст.1].

По мнению А.Е. Черникова «вопросы собственности - одни из центральных в любой правовой системе, исходя из конституционных целей частной собственности, нотариат в рамках своей компетенции призван обеспечить ее охрану и защиту (часть 1 статьи 35 Конституции Российской Федерации), свободное владение, пользование и распоряжение ею лицами, которые такими правами обладают с соблюдением установленных законом ограничений и процедур (часть 2 статьи 35, часть 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации)» [2, с. 14].

Обратившись к истории нашего государства можно отметить, что вопросами, касающимися защиты имущественных прав граждан, в частности, недвижимостью всегда занимались нотариусы. Так, до 1998 года большинство видов сделок, направленных на отчуждение объектов недвижимого имущества подлежали обязательному нотариальному удостоверению.

С принятием Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3] законодатель значительно сужает перечень сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, предоставив таким образом сторонам право определять форму заключения договора на свое усмотрение — нотариальное удостоверение, либо простая письменная форма (не нотариальная).

К сожалению, в законодательстве Российской Федерации до настоящего момента отсутствуют важнейшие аспекты безопасности, которые смогли бы гарантировать гражданам максимальную чистоту совершаемых договоров путем «не нотариального» удостоверения. В средствах массовой информации регулярно освещается проблема так называемых «чёрных риелторов», обманным путем и мошенническими действиями захватывающих недвижимость незащищенных слоев населения нашего общества. Одной из причин этого является на наш взгляд и то, что в настоящий момент недостаточно хорошо развит институт страхования недвижимого имущества и сделок с ним, что, к примеру, нашло свое широкое применение в иностранных государствах.

Шагом в улучшении данной ситуации явились изменения в российском законодательстве, так в декабре 2015 года Российский законодатель, проведя широкий анализ нормативно-правовых актов, судебной практики принимает Федеральный закон о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [4] в соответствии с которым: «1. Сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

2. Сделка по продаже земельной доли подлежит нотариальному удостоверению.

3. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого

имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению» [4].

Обращение к нотариусу носит характер гарантированности соблюдения законности сделки. В соответствии со ст. 55 Основ законодательства РФ о нотариате, 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 [1].

Нотариус проводит правовую экспертизу самой сделки, ее условий, проверяет принадлежность собственнику отчуждаемого имущества, наличие ограничений, обременений путем истребования у Росреестра вышеуказанных сведений, нотариусом выясняется наличие волеизъявления, дееспособности, устанавливается личность обратившихся граждан, через Единую информационную систему так же проверяется и действительность паспорта гражданина Российской Федерации. Таким образом, нотариат представляет для всех участников нотариального производства равные правовые условия, что позволяет обеспечить нормальный ход реализации субъективных прав.

Положительность указанных выше изменений в российском законодательстве, бесспорно, и они нашли свое широкое применение в нотариальной практике.

В заключении отметим, что основные начала и принципы нотариальной деятельности, которые можно обозначить также и в качестве особенностей охраны нотариатом прав граждан, заключаются в законности нотариальной деятельности, действии нотариуса от имени государства, тайне нотариального действия, беспристрастности и независимости нотариуса, соблюдении нотариального формализма на всех этапах подготовки и осуществления нотариальной деятельности, имущественной ответственности нотариуса, контроле за деятельностью нотариусов.

Удостоверение сделок с недвижимостью целесообразно отнести к компетенции нотариусов, утвердив обязательную нотариальную форму. Такое решение будет способствовать образованию механизма правового регулирования, позволяющего преодолевать препятствия, стоящие на пути удовлетворения интересов субъектов права. Реформы в этой области смогут привести российское законодательство в соответствие с международными нормами, касающимися прав человека.

Список использованных источников

1. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 29.12.2015 // Ведомости СНД и ВС РФ. - 1993.- N 10. - Ст. 357.
2. Черников, А.Е. Конституционно-правовое регулирование нотариата в современной России: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02 / Черников Андрей Евгеньевич. – Белгород, 2008, 23 с.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» //Собрание законодательства РФ. – 1997. - N 30. - Ст. 3594.
4. Федеральный закон от 29.12.2015г. №391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2016. - N 1 (часть I). - Ст.11.