

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Юридический
институт
Гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

Н.Ф.Качур

подпись инициалы, фамилия

« _____ » _____ 20 ____ г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01. Юриспруденция

Правовое регулирование нотариального удостоверения сделки

Научный руководитель	_____	<u>ст. преподаватель</u>	<u>Ю.Ц. Машарова</u>
	подпись, дата	должность, ученая степень	инициалы, фамилия
Выпускник	_____		<u>Т.Т. Абдрахимов</u>
	подпись, дата		инициалы, фамилия
Консультант	_____	<u>к.ю.н., доцент кафедры</u>	<u>М.В. Кратенко</u>
		<u>гражданского права</u>	
	подпись, дата	должность, ученая степень	инициалы, фамилия

Красноярск 2019

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Общие положения о нотариальном удостоверении сделки	5
1.1 Понятие и общая характеристика нотариального удостоверения сделки.....	5
1.2 Правила нотариального удостоверения сделок.....	18
2. Особенности нотариального удостоверения отдельных сделок....	37
2.1 Удостоверение доверенностей.....	37
2.2 Удостоверение завещаний.....	47
2.3 Удостоверение сделок по отчуждению недвижимого имущества.....	54
Заключение.....	61
Список использованных источников.....	63

ВВЕДЕНИЕ

В условиях постоянного развития, расширения и усложнения гражданского оборота, нотариальное удостоверение сделок является одним из главных способов придания стабильности его функционированию, обеспечения законности совершаемых сделок и снижения рисков при их совершении. В этом заключается превентивная функция, которая на сегодняшний день осуществляется нотариатом на достаточно высоком уровне, во многом благодаря внедрению информационно-коммуникационных технологий в его работу.

Необходимость исследования данной темы вызвана также достаточно широким кругом сделок, для которых нотариальное удостоверение обязательно в силу закона.

Теоретическую основу работы составили труды Е.А. Борисовой, К.А. Корсика, Д.Я. Малешина, А.Г. Карапетова, Е.А. Кирилловой, А.В. Бегичева, Е.А. Арчуговой, Н.Ю. Рассказовой, М.З. Шварц и других авторов.

Целями данной работы является исследование правового регулирования нотариального удостоверения сделки, выявления пробелов такого регулирования и предложение вариантов по исправлению данных пробелов.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

1. раскрыть понятие и изучить общую характеристику нотариального удостоверения сделки;
2. изучить и проанализировать все источники законодательного регулирования процедуры нотариального удостоверения сделки;
3. раскрыть и проанализировать сущность всех действий, совершаемых нотариусом на каждой стадии нотариального удостоверения сделки;
4. изучить особенности нотариального удостоверения доверенностей;
5. изучить особенности нотариального удостоверения завещаний;
6. рассмотреть особенности нотариального удостоверения договоров по отчуждению недвижимого имущества.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при нотариальном удостоверении сделок.

Предметом исследования данной работы являются нормы отечественного законодательства, регулирующие нотариальное удостоверение сделок, соответствующие научно-теоретические источники и судебная практика.

Методологическую основу работы общепризнанные методы, такие как синтез, сравнительный анализ, формально-юридический метод, формально-логический, функциональный, системный, диалектический, а также метод изучения и обобщения судебной практики и др.

Практическая значимость работы состоит в том, что её можно использовать при внесении изменений в действующее законодательство, при консультировании граждан, а также при подготовке лекций по курсу «Гражданское право» и «Нотариат РФ».

Структура работы обусловлена её целями, задачами, объектом и предметом. Работа включает в себя введение, две главы, пять параграфов и заключение.

В введении раскрывается актуальность работы, определяется цель, задачи, объект, предмет, а также её практическая значимость.

В первом параграфе первой главы содержится общая информация о сделках, их форме и способах совершения, раскрывается понятие «нотариального удостоверения сделки», а также перечисляются случаи обязательного нотариального удостоверения сделок, последствия несоблюдения и основные преимущества нотариальной формы.

Во втором параграфе второй главы перечислены источники законодательного регулирования процедуры нотариального удостоверения сделок, приводятся различные подходы к делению процедуры нотариального удостоверения сделок на стадии и этапы, а также раскрывается сущность всех действий, совершаемых нотариусом на каждой стадии удостоверения сделки.

Во второй главе содержатся общие положения о доверенностях, завещаниях и сделках по отчуждению недвижимого имущества, перечислены случаи их обязательного нотариального удостоверения, раскрываются особенности данных процедур.

В заключении формулируются окончательные выводы и предложения по внесению изменений в действующее законодательство.

1. Общие положения о нотариальном удостоверении сделки

1.1 Понятие и общая характеристика нотариального удостоверения сделки

Одним из самых распространённых действий, совершаемых нотариусами, является нотариальное удостоверение сделок. Это можно объяснить тем, что сделки – это наиболее распространённые юридические факты, в силу которых возникают, изменяются и прекращаются права и обязанности граждан и юридических лиц¹.

В соответствии со ст. 153 Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ) под сделками понимаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей².

Данное понятие «сделки» является достаточно широким, в связи с чем, в нотариальной практике возникают спорные ситуации об отнесении того или иного правомерного действия и волеизъявления к сделкам и, следовательно, о применении к данным действиям как правил о недействительности сделок и сроках исковой давности, так и правил законодательства о нотариате³. Так, благодаря судебной и иной правоприменительной практике были выработаны новые позиции по квалификации того или иного действия как сделки:

- мировое соглашение по своей правовой природе относится к гражданско-правовой сделке, так как содержит элементы сделки и представляет собой волеизъявление сторон, которое направлено на возникновение, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей;

- заявление о зачёте встречных однородных требований, которое направлено на прекращение гражданских прав и обязанностей, вытекающих из ранее заключённых договоров. В данном случае сделкой признаётся не сам зачёт, а заявление о нём;

- отказ от осуществления преимущественного права покупки⁴.

Согласно ст. 154 ГК РФ сделки бывают двух- или многосторонними (договоры) и односторонними. Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны. Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трёх или более сторон (многосторонняя сделка).

¹ Диева, М. Г. Нотариат: учебное пособие [Электронный ресурс] : учебное пособие / М. Г. Диева // – Тамбов : ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2013. – С. 18. – Режим доступа: <http://www.tstu.ru>.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ ред. от 03.08.2018. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

³ Корсик, К. А. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] / К. А. Корсик // Фонд развития правовой культуры. – 2018. – С. 224. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁴ Там же.

Действующее законодательство не содержит исчерпывающего перечня условий, которыми необходимо обладать сделке, чтобы она влекла те последствия, на достижение которых направлена воля участников⁵. Однако, Ф.С. Хейфец утверждает, что отечественная цивилистика и судебная практика выработали четыре вида таких условий:

- необходимо, чтобы субъекты сделки обладали правоспособностью и необходимым для совершения данной сделки объёмом дееспособности;

- необходимо, чтобы волеизъявление лица, совершающего сделку, совпадало с его действительной волей, т.е. чтобы лицо совершало сделку с намерением создать характерные ей последствия, а также чтобы отсутствовали какие-либо факторы, способные исказить представление лица о существовании сделки либо её отдельных элементах (заблуждение, обман) или создать видимость внутренней воли лица при её реальном отсутствии (угроза, насилие);

- необходимо, чтобы содержание сделки соответствовало требованиям закона;

- необходимо, чтобы сделка была совершена в установленной законом форме.

Традиционно считается, что сделки могут совершаться в устной или в письменной форме (простой или нотариальной) (ст. 158 ГК РФ), однако же существуют разные мнения на этот счёт.

Так, Е.Н. Абрамова в своей работе, проанализировав нормы параграфа 1 главы 9 ГК РФ, касающиеся формы сделки, приходит к выводу, что термин «форма» употребляется законодателем только в контексте «письменной формы сделки», термин «устная форма сделки» в ГК РФ не используется⁶. Законодатель использует такую формулировку, как «сделки, которые могут быть совершены устно» (ч. 1 и ч. 2 ст. 158 и ст. 159 ГК РФ). В подтверждение своей точки зрения Е.Н. Абрамова ссылается на то, что названия статей ГК РФ, посвящённых устным и письменным сделкам (ст. ст. 158, 159 ГК РФ), формулируются как: «Устные сделки» и «Письменная форма сделки» соответственно. Кроме того, в названии параграфа «Понятие, виды и форма сделок» термин «форма» используется в единственном числе. Получается, что сделки могут совершаться только в письменной форме, а устные сделки совершаются без какой-либо формы. Помимо этого, Е.Н. Абрамова утверждает, что поскольку форма позволяет конкретизировать определённые требования и рамки к содержанию сделки и выражению волеизъявления сторон, а определённых рамок для сделок, совершаемых устно, не установлено, то отсутствие таких рамок приводит к бесформенности самой формы, то есть к её отсутствию⁷.

⁵ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 224.

⁶ Абрамова, Е. Н. К вопросу о понятии формы сделки [Электронный ресурс] / Е. Н. Абрамова // Нотариус. – 2015. – №6. – С. 1 – 4. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁷ Там же.

Данная позиция подвергается критике в научной доктрине⁸. Большинство авторов выделяют письменную и устную форму сделок, обосновывая свою позицию тем, что сделка не может существовать без формы⁹.

Е.Н. Абрамова, в свою очередь, говорит о том, что законодатель небезосновательно не использует термин «устная форма сделки», и указывает на разное смысловое значение терминов «письменная форма сделки» и «устная форма сделки»¹⁰. По её мнению, первый термин обладает узкоюридическим смыслом, в то время как второй, обозначает вид словестного поведения. Также Е.Н. Абрамова отмечает нелогичность законодателя в разграничении «письменной формы сделки» и «устной сделки». Так, термин «форма договора», являясь производным от «формы сделки», используется в п. 1 ч. 1 ст. 434 ГК РФ в широком смысле, допуская применение и понятия «устная форма договора», однако далее в п. 2 ч. 1 этой же статьи данный термин уже используется в контексте, заданном главой 9 ГК РФ, так как невозможно представить, как можно «придать устную форму» договору.

Говоря о юридическом значении формы сделки, следует отметить её двойственность, которая заключается в том, что форма имеет или доказательственное, или конститутивное значение¹¹. В первом случае форма является только одним из доказательств факта совершения сделки и её условий, во втором случае форма входит в сущность (corpus) сделки и без неё нет и самой сделки.

Так, по общему правилу в соответствии со ст. 162 ГК РФ простая письменная форма имеет лишь доказательственное значение, и только в случаях, прямо указанных в законе или соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечёт её недействительность (например, ст. 339 ГК РФ о форме договора залога). Согласно ст. 165 ГК РФ несоблюдение же нотариальной формы сделки всегда влечёт её ничтожность.

Исходя из ч. 1 ст. 160 ГК РФ односторонние сделки в письменной форме могут совершаться только путём составления документа, выражающего её содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Договоры в письменной форме могут совершаться тремя способами:

- путём составления одного документа, подписанного сторонами (ч. 2 ст. 434 ГК РФ);

⁸ Мейер, Д. И. Русское гражданское право в 2 ч. : учебник / Д. И. Мейер. – Москва : Статут, 2003. – С. 116.

⁹ Семенов, М. И. Заключение сделок посредством конклюдентных действий. Правовая природа и правовые проблемы [Электронный ресурс] / М. И. Семенов // Право и экономика. – 2002. – № 7. С. 25 –27. – Режим доступа: <http://lawlibrary.ru>.

¹⁰ Абрамова, Е. Н. Указ. соч. С. 1 – 4.

¹¹ Арчугова, Е. А. Нотариальное удостоверение сделок [Электронный ресурс] : науч. изд. / Е. А. Арчугова, Н. Ю. Рассказова, М.З. Шварц. – Москва : ФРПК, 2012. – С. 26 – 27. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

- путём обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в т.ч. электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (ч. 2 ст. 434 ГК РФ);

- путём совершения лицом, получившим оферту, в срок, установленный для её акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (ч. 3 ст. 434, ч. 3 ст. 438 ГК РФ)¹².

В значительном большинстве случаев нотариально удостоверенные договоры заключаются путём составления единого документа, подписанного сторонами в присутствии нотариуса¹³. Но также допустимо использование нотариальной формы и для заключения договора между отсутствующими путём отдельного нотариального удостоверения оферты и акцепта. Такой способ нотариального удостоверения договоров позволяет лицам, находящимся территориально далеко друг от друга, снизить затраты, связанных с необходимостью совместной явки сторон для нотариального оформления сделки. Действующее законодательство не содержит никаких запретов для такого способа нотариального удостоверения договоров, более того, в абз. 4 ч. 11 ст. 21 ФЗ от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – Закон об ООО) прямо предусмотрен подобный случай. В частности, сделка, направленная на отчуждение доли или части доли в уставном капитале ООО, во исполнение опциона на заключение договора может быть совершена путём отдельного нотариального удостоверения безотзывной оферты, а впоследствии нотариального удостоверения акцепта.

Подобный способ нотариального удостоверения договора допустим как в случае, когда обязательная нотариальная форма предусмотрена закона, так и в случае, когда стороны самостоятельно согласовали её. Более того, последовательное удостоверение оферты и акцепта возможно при нотариальном оформлении любого договора даже в случае, когда законом устанавливается его совершение путём составления одного документа, подписанного сторонами. В таком случае правила о едином документе будут соблюдены посредством последовательного удостоверения нотариусом проекта договора, подписанного одной из сторон (оферентом), и дальнейшего удостоверения акцепта другой стороны в форме подписания ею того же проекта договора. По общему правилу, установленному ч. 1 ст. 433 ГК РФ, моментом заключения договора будет являться момент доставки акцепта оференту¹⁴.

В соответствии с действующей редакцией ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в т.ч. наличия у каждой из сторон права на её совершение, и осуществляется нотариусом или

¹² Арчугова, Е. А. Указ. соч. С. 26 – 27.

¹³ Карапетов, А. Г. Сделки, представительство, исковая давность [Электронный ресурс] : постатейный комментарий к статьям 153 - 208 Гражданского кодекса Российской Федерации / А. Г. Карапетов // – Москва : М-Логос, 2018. – С. 189. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

¹⁴ Там же.

должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности. До 1 сентября 2013 года действовала старая редакция данной статьи, в которой термин «нотариального удостоверения сделки» определялся через описание результата соответствующего действия. Так, согласно старой редакции ст. 163 ГК РФ: «Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путём совершения на документе, соответствующем требованиям статьи 160 ГК РФ, удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие». На сегодняшний день отсутствует единое мнение по поводу изменения законодателем данной статьи. Различными авторами высказываются позиции как в поддержку старой, так и в поддержку нынешней редакции.

К примеру, Е.А. Арчугова, Н.Ю. Рассказова и М.З. Шварц в своей работе «Нотариальное удостоверение сделок» придерживаются мнения о том, что определение «нотариального удостоверения сделки», содержащееся в старой редакции ст. 163 ГК РФ, правильно отражает материально-правовое содержание нотариальной формы и соответствует интересам оборота¹⁵. В подтверждение своей позиции они приводят следующие аргументы:

- во-первых, понятие, содержащееся в новой редакции, ориентировано на определение «нотариального удостоверения сделки» через описание процедуры данного нотариального действия, но оно не охватывает всех деталей этой процедуры, отражённых в Основах законодательства РФ о нотариате (далее – Основы) (главы 1, 9, 10). По их мнению, это приведёт к неопределённости того, что должен сделать нотариус, чтобы сделка обрела нотариальную форму;

- во-вторых, из текста статьи исчезает указание на совершение удостоверительной надписи, которая с точки зрения материального права является единственным формальным подтверждением того, что сделке придана нотариальная форма.

Кроме того, авторы считают, что так как нотариальная форма обладает конститутивным значением, оборот нуждается в чётком критерии, который позволит точно определить, придана ли сделке нотариальная форма. Таким критерием, как раз и может быть совершённая на документе удостоверительная надпись, а не соблюдение нотариусом соответствующей процедуры. Исходя из этого, авторы придерживаются старой редакции ст. 163 ГК РФ, описание же действий, которые предпринимает нотариус при удостоверении сделок, они предлагают поместить в Основы¹⁶.

Помимо этого, А.Г. Карапетов также считает неудачной актуальную редакцию ст. 163 ГК РФ. В своей работе "Сделки, представительство, исковая давность: Постатейный комментарий к статьям 153 - 208 Гражданского кодекса Российской Федерации" данный автор утверждает, что

¹⁵ Арчугова, Е. А. Указ. соч. С. 38 – 39.

¹⁶ Там же.

из дословного толкования положений данной статьи следует вывод о том, что нарушение описанной процедуры является нарушением требований к нотариальной форме¹⁷. Из чего, в свою очередь, следует вывод, что, если нотариус, к примеру, не проверил законность содержания сделки и допустил удостоверение нарушающей требования закона сделки, то такую сделку следует признавать недействительной не по правилам ст. 168 ГК РФ, а как ничтожную из-за порока нотариальной формы (ч. 3 ст. 163 ГК РФ). По мнению А.Г. Карапетова, с точки зрения соблюдения нотариальной формы оборот должен обладать формальным критерием – наличием удостоверительной надписи, не выясняя при этом, соблюдены ли при нотариальном удостоверении той или иной сделки все процедурные правила. В случае, если несоблюдение этих правил привело к возникновению в нотариально удостоверенной сделке каких-либо пороков (например, пороков содержания или воли), последние могут послужить основанием для признания сделки недействительной по самостоятельным основаниям (в соответствии с правилами ст. ст. 168, 177 – 179 ГК РФ). Но в таком случае нотариальная форма данной сделки будет считаться соблюденной. Ничтожной же вследствие несоблюдения нотариальной формы сделка может быть лишь при отсутствии удостоверительной надписи¹⁸.

Также Д.А. Березин считает, что нотариальная форма сделки сводится к проставлению нотариусом удостоверительной надписи на самом документе сделки¹⁹.

Напротив, Е.А. Кириллова в своей работе «Нотариат» говорит о том, что нотариальное удостоверение сделки не сводится только к совершению на документе нотариально удостоверительной надписи, а предполагает конкретную и довольно сложную процедуру, которая устанавливается нотариальным законодательством. Выполнение же данной процедуры должно обеспечивать законность (действительность) удостоверяемой нотариусом сделки²⁰.

В «Комментарии к Основам законодательства РФ о нотариате» под редакцией К.А. Корсика, занимающего на данный момент пост президента Федеральной нотариальной палаты, авторы высказывают свою точку зрения по данному вопросу. Так, они считают, что в ст. 163 ГК РФ говорится о законности сделки как о принципе её возникновения и существования как правомерного юридического факта, создающего изменяющего или прекращающего гражданские правоотношения²¹. Исходя из этого, авторы приходят к тому, что в комментируемой статье речь идёт не только о законности содержания сделки, но и о законности совершения сделки как

¹⁷ Карапетов, А. Г. Указ. соч. С. 185.

¹⁸ Там же.

¹⁹ Березин, Д. А. Сила нотариально удостоверенного документа [Электронный ресурс] / Д. А. Березин // Нотариус. – 2017. – №6. – С. 2. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

²⁰ Кириллова, Е. А. Нотариат. Учебное пособие [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е. А. Кириллова // – Москва : РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – С. 73. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

²¹ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 223.

нотариального действия. Кроме того, они признают верной позицию, согласно которой нотариус должен проверить как соблюдение общих правил совершения сделки как любого нотариального действия, таких как установление личности, проверка правоспособности и дееспособности сторон, содержание представленных правоустанавливающих документов и т.д., так и соблюдение специальных требований, которые устанавливаются специальным законодательством для конкретного вида сделок, к примеру, законодательства о банкротстве, о приватизации, об отдельных видах юридических лиц и т.п., а также в случаях, предусмотренных законом, получить информацию о наличии согласия на совершение сделки²².

На наш взгляд, из понятия «нотариального удостоверения сделок», содержащегося в нынешней редакции ст. 163 ГК РФ, действительно, нельзя определить, какие именно действия должен совершить нотариус для нотариального удостоверения сделки, что может стать причиной долгих споров не только в теории, но и на практике. Однако, данный пробел полностью заполняется Основами и вступившим в силу с 01.01.2018 Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающим объём информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ её фиксации (далее – Регламент), утверждённым решением Правления Федеральной Нотариальной Палаты (далее – ФНП) от 28.02.2017 и Приказом Минюста России от 30.08.2017 № 156. Понятие же, содержащееся в старой редакции указанной статьи ГК РФ, раскрываемое через совершение удостоверительной надписи, далеко не описывает той процедуры, которую выполняет нотариус при нотариальном удостоверении сделок.

В соответствии с ч. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно:

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

Обязательному в силу закона нотариальному удостоверению подлежат:

- доверенности на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами, за исключением случаев, предусмотренных законом (ч. 1 ст. 185.1 ГК РФ);

- доверенности, выдаваемые физическим лицам в порядке передоверия (ч. 3 ст. 187 ГК РФ);

- договор залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен (ч. 3 ст. 339 ГК РФ);

- соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке на заложенное имущество, если договор залога этого имущества нотариально удостоверен (ч. 5 ст. 349 ГК РФ);

²² Корсик, К. А. Указ. соч. С. 223.

- договоры залога, содержащие условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса (ч. 6 ст. 349 ГК РФ);
- договоры уступки требования по нотариально удостоверенным сделкам (ч. 1 ст. 389 ГК РФ);
- договоры перевода долга по нотариально удостоверенным сделкам (ч. 4 ст. 391 ГК РФ);
- предварительные договоры, если основной договор в последующем будет заключаться в нотариальной форме (ч. 2 ст. 429 ГК РФ);
- соглашения об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора (ч. 1 ст. 452 ГК РФ);
- договоры ренты, пожизненного содержания с иждивением (ст. 584 ГК РФ);
- договоры условного депонирования (эскроу), за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг (п. 3 ч. 1 ст. 926.1 ГК РФ);
- завещания (ч. 1 ст. 1124 ГК РФ);
- распоряжения об отмене завещания (ч. 4 ст. 1130 ГК РФ);
- наследственные договоры, положения о которых вступили в силу с 01.06.2019 (ст. 1140.1 ГК РФ);
- сделки, направленные на отчуждение доли или части доли в уставном капитале ООО, кроме случаев перехода доли или части доли к обществу, предусмотренных ч. 18 ст. 21 и ч. 4 – 6 ст. 23 Закона об ООО, и случаев распределения доли между участниками общества и продажи доли всем или некоторым участникам общества либо третьим лицам в соответствии со ст. 24 Закона об ООО (ч. 11 ст. 21 Закона об ООО)²³;
- сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом РФ от 15.04.1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (за исключением случая, установленного ч. 19 ст. 7.3 данного Закона) (ч.1 ст. 42 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости));

²³ Об обществах с ограниченной ответственностью [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ ред. от 23.04.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

- сделки, связанные с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину (ч. 2 ст. 54 Закона о регистрации недвижимости)²⁴;

- соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака (ч. 2 ст. 38 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ));

- брачные договоры (ч. 2 ст. 41 СК РФ);

- соглашения об уплате алиментов (ст. 100 СК РФ)²⁵;

- договоры поручительства, заключаемые застройщиками в целях обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства (ч. 52 ст. 25 ФЗ от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»)²⁶;

- иные сделки, в отношении которых законом предусмотрена обязательная нотариальная форма.

Таким образом, действующее законодательство устанавливает требование обязательного нотариального удостоверения для довольно широкого круга сделок.

Обязательному в силу соглашения сторон нотариальному удостоверению подлежат сделки, стороны которых договорились о их нотариальном удостоверении, хоть данная форма для них и не требуется в силу закона²⁷.

Такая возможность участников сделки вытекает из принципа автономии воли участников гражданских правоотношений. Добровольное придание сделке нотариальной формы, как правило, объясняется желанием сторон воспользоваться преимуществами такой формы, убедиться в законности планируемой сделки и её условий, а также избежать нарушений своих прав.

В случае, если между сторонами существует договорённость о придании будущей сделке нотариальной формы, они могут заключить предварительное соглашение об этом, которое само по себе не будет порождать обязанности совершения самой сделки. Оно будет означать лишь то, что, если стороны всё-таки заключат сделку, к которой относится данное соглашение, такая сделка повлечёт за собой правовые последствия только в случае придания ей нотариальной формы. Данное соглашение может быть совершено как письменно, так и устно, в том числе посредством

²⁴ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

²⁵ Семейный кодекс Российской Федерации: [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.1995 N 223-ФЗ ред.18.03.2019 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

²⁶ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

²⁷ Карапетов, А. Г. Указ. соч. С. 192 – 193.

конклюдентных действий (например, явка лица к нотариусу по предложению другой стороны).

В ч. 2 ст. 163 ГК РФ законодатель использует термин «обязательность нотариального удостоверения сделки» как и для случаев, указанных в законе (пункт 1), так и для случаев, предусмотренных соглашением сторон (пункт 2). Этим закон отмечает обязательность нотариальной формы именно для сторон и выделяет её конститутивное значение в обоих случаях. Кроме того, многие нормы, касающиеся нотариальной формы сделки, обладают универсальным характером и используются вне зависимости от того, является нотариальная форма следствием соблюдения требований закона или добровольного соглашения сторон. Таковыми, например, являются норма, раскрывающая последствия уклонения от нотариального удостоверения сделки (ч. 1 ст. 165 ГК РФ), нормы, касающиеся преимуществ использования нотариальной формы (п. п. 9, 10 ч. 1 ст. 16, ст. 59 Закона о регистрации недвижимости) и др.

Однако, указанные варианты нотариального удостоверения сделки не всегда регулируются универсальным образом. В частности, с точки зрения законодательства о нотариате сделка обязательно должна совершаться в нотариальной форме, только если это прямо закреплено в законе, и необязательно, если нотариальная форма предусмотрена соглашением сторон. Данное положение вытекает из прямого толкования ст. 53 Основ. Такое различие влияет на размер тарифов, взимаемых за удостоверение сделки (ст. ст. 22 и 22.1 Основ).

Более того, законом могут устанавливаться различия в порядке совершения между сделками, обязательная нотариальная форма для которых установлена законом, и сделками, для которых данная форма предусмотрена соглашением сторон. Так, согласно ч. 3 ст. 35 СК РФ для заключения одним из супругов сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Если же один из супругов намеревается совершить сделку, для которой законом не предусматривается обязательное нотариальное удостоверение, то в такой ситуации не требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга, а применяются правила, закреплённые ч. 2 ст. 35 СК РФ, устанавливающие презумпцию согласия другого супруга. Данная презумпция будет применяться и в случае, если стороны сами договорятся о нотариальном удостоверении сделки.

В некоторых случаях неоднозначность регулирования вариантов нотариального удостоверения сделки может приводить к спорным ситуациям. Так, к примеру, согласно ч. 2 ст. 429 ГК РФ предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора. При этом непонятно, в какой форме должен быть заключён предварительный договор, если законом для основного договора не предусмотрена нотариальная форма, но стороны договорились о его совершении в нотариальной форме. Подобный вопрос возникает и по поводу ч. 5 ст. 429.2

ГК РФ, которая предусматривает тождественное регулирование вопроса о форме опциона на заключение договора.

По мнению А.Г. Карапетова правила, установленные ч. 2 ст. 429 и ч. 5 ст. 429.2 ГК РФ, касаются только формы основного договора (договора, подлежащего заключению), предусмотренной законом. Следовательно, когда стороны по своему усмотрению договорились о заключении основного договора (договора, подлежащего заключению) в нотариальной форме, то такая договорённость не влияет на форму предварительного договора (опциона на заключение договора)²⁸.

Согласно ч. 3 ст. 163 ГК РФ в случае, если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с ч. 2 ст. 163 ГК РФ является обязательным, то несоблюдение данной формы сделки влечёт её ничтожность. Получается, что несоблюдение нотариальной формы сделки приводит к её ничтожности, вне зависимости от того, установлено ли такое требование к форме законом, или предусмотрено соглашением сторон, даже если для сделок такого вида нотариальная форма и не требовалась по закону.

А.Г. Карапетов, оценивая данную норму, говорит о том, что последствия несоблюдения нотариальной формы сделок, для которых такая форма установлена законом, выглядят вполне оправданными, в отношении же сделок, для которых нотариальная форма предусмотрена соглашением сторон, такие последствия кажутся необоснованными²⁹. По его мнению, в случае, когда необходимость нотариального удостоверения сделки является результатом соглашения сторон, стороны в силу принципа автономия воли и свободы договора в любой момент вправе изменить или расторгнуть такое соглашение. Однако поскольку законодателем для данного случая применяются последствия несоблюдения нотариальной формы в виде ничтожности сделки, возможность изменить ранее заключённое соглашение о нотариальной форме, совершив сделку без нотариального удостоверения вопреки такому соглашению, просто исключается. Согласно логике закона выходит, для того, чтобы стороны могли совершить сделку в простой письменной форме, они должны прийти к прямо выраженному соглашению об исключении требования нотариального удостоверения будущей сделки.

Кроме того, А.Г. Карапетов предлагает по аналогии с ч. 2 ст. 162 ГК РФ, позволяющей сторонам самостоятельно определять последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, допустить договорное регулирование последствий несоблюдения нотариальной формы сделки, необходимость нотариального удостоверения которой установлена соглашением сторон³⁰.

Кроме ничтожности сделки, несоблюдение нотариальной формы может вызывать и другие последствия, а именно в случае, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального

²⁸ Карапетов, А. Г. Указ. соч. С. 192 – 193.

²⁹ Там же.

³⁰ Там же.

удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения, суд по требованию исполнившей стороны может признать сделку действительной, при этом последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется (ч. 1 ст. 165 ГК РФ). Более того, сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки (ч. 3 ст. 165 ГК РФ).

Главным преимуществом нотариального удостоверения сделки является её публичный характер³¹. Публичность заключается в том, что заинтересованной стороне облегчается доказывание своего права, так как содержание сделки, намерения её субъектов, время и место совершения сделки и другие обстоятельства, официально зафиксированные нотариусом, презюмируются как достоверные и очевидные, что, в свою очередь, обеспечивает стабильность сделки и возможность её принудительного исполнения на основании судебного приказа.

Так, с 01.01.2015 в Гражданско-процессуальном кодексе РФ (далее – ГПК РФ) была введена норма о повышенной доказательственной силе нотариального акта, которая устанавливает, что обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном ст. 186 ГК РФ или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия (ч. 5 ст. 61 ГПК РФ). Схожее правило содержится и в ч. 5 ст. 69 Арбитражно-процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ). Данное преимущество не применяется к сделкам, удостоверенным главами местных администраций и специально уполномоченными должностными лицами местного самоуправления, а также должностными лицами консульских учреждений РФ.

Кроме того, процедурные преимущества, касаемые объёма проверки и сроков при осуществлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа, устанавливаются п. п. 9, 10 ч. 1 ст. 16 и ст. 59 Закона о регистрации недвижимости.

Ч. 2 ст. 100 СК РФ также закрепляет одно из преимуществ нотариально удостоверенного документа, которое состоит в том, что нотариально удостоверенное соглашение об уплате алиментов имеет силу исполнительного листа. Так, получатель алиментов в случае неисполнения плательщиком алиментов своих обязательств вправе, минуя стадию судебного разбирательства, обратиться к судебным приставам о их принудительном исполнении.

Некоторые преимущества нотариальной формы устанавливаются и ГК РФ. Например, согласно ч. 2 ст. 312 ГК РФ в случае подтверждения полномочий представителя кредитора на получение исполнения

³¹ Карапетов, А. Г. Указ. соч. С. 189 – 194.

нотариальной доверенностью, должник не имеет права запрашивать дополнительные подтверждения таких полномочий и тем самым приостанавливать исполнение обязательств.

Нотариальное удостоверение сделки следует отличать от других нотариальных действий, в частности от нотариального свидетельствования подлинности подписи. Подлинность подписи лица, к примеру, свидетельствуется нотариусом при подаче заявлений, уведомлений или сообщений в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (ч. 1.2 ст. 9 ФЗ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»).

При нотариальном свидетельствовании подписи нотариус удостоверяет лишь, что подпись на документе сделана определённым лицом, его действия не имеют отношения к фактам, изложенным в документе (ч. 1 ст. 80 Основ). Кроме того, ч. 2 ст. 80 Основ исключает свидетельствование подлинности подписи на документах, представляющих собой содержание сделки, за исключением случаев, предусмотренных законом (например, ч. 6 ст. 21 Закона об ООО и др.).

Таким образом, нотариальное свидетельствование подлинности подписи не является формой сделки, а является отдельным нотариальным действием, при котором нотариус только подтверждает личность, но не совершает тех действий, которые необходимы при удостоверении сделки, а именно проверку право-, дееспособности заявителя, установление его действительной воли, разъяснения смысла, значения и последствий данного действия, проверку законности документа. Тем самым, нотариальное свидетельствование подписи не способно заменить собой нотариальное удостоверение сделки³².

Более того, нотариальное удостоверение сделки следует отличать и от государственной регистрации сделки. По мнению Д.Я. Малешина, нотариальное удостоверение приводит к приданию сделке особой формы и заключается в оставлении материального следа на письменном волеизъявлении сторон в виде удостоверительной надписи нотариуса, чем отличается от государственной регистрации сделки³³. Государственная регистрация же представляет собой акт внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) и считается совершённой непосредственно в момент внесения такой записи в ЕГРН. В подтверждение государственной регистрации на документе зарегистрированной сделки делается отметка, однако данная отметка не является юридическим фактом, с которым связывается завершение процесса регистрации. Это означает, что если такая отметка не будет проставлена или будет иметь ошибочные сведения, но при этом в ЕГРН будет внесён акт

³² Карапетов, А. Г. Указ. соч. С. 189 – 194.

³³ Малешин, Д. Я. Комментарий законодательства Российской Федерации о нотариате (постатейный) [Электронный ресурс] : науч. изд. / Д. Я. Малешин // – Москва : Статут, 2018. – С. 259 – 261. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

регистрации, то сделка будет считаться зарегистрированной, и, наоборот, если на документе сделки будет сделана отметка о регистрации, но регистрационная запись в ЕГРН будет отсутствовать, то сделка будет считаться незарегистрированной. Нотариальное удостоверение же сделки является элементом её формы, а не внешним актом сделки, поэтому отсутствие в реестре нотариальных действий записи о нотариальном удостоверении сделки, не должно свидетельствовать о том, что сделка не совершена в нотариальной форме, в случае наличия удостоверительной надписи нотариуса, выполненной в соответствии с законом, на документе сделки. При наличии у сторон судебного спора сомнений в том, что договор, содержащий удостоверительную надпись, подлинный, или, что удостоверительная надпись на нём не подделана, факт отсутствия записи об удостоверении такой сделки является основанием для назначения судом экспертизы в целях проверки подлинности договора и удостоверительной надписи на нём³⁴.

1.2 Правила нотариального удостоверения сделок

Нотариальные действия обеспечивают эффективную защиту бесспорных прав только в случае, если они совершаются в заранее установленной форме последовательности и по строго определённым законом правилам, несоблюдение которых влечёт недействительность нотариального акта³⁵.

При совершении нотариальных действий нотариусы руководствуются не только правилами, установленными Основами, но и правилами, содержащимися в Регламенте, в Приказе Минюста России от 27.12.2016 № 313 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления», в Правилах нотариального делопроизводства, утверждённых Приказом Минюста России от 16.04.2014 № 78, а также в Порядке ведения реестров единой информационной системы нотариата России, утверждённом Приказом Минюста России от 17.06.2014 № 129.

Основами регулируются как основные (общие) правила совершения нотариальных действий (глава IX Основ), так и специальные, устанавливающие особенности совершения определённых нотариальных действий, например, особенности нотариального удостоверения сделок (глава X Основ). Соблюдение одновременно общих и специальных правил совершения нотариальных действий имеет особо важное значение, поскольку невозможно совершить нотариальное действие на основе только лишь общих

³⁴ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 259 – 261.

³⁵ Борисова, Е. А. Правовые основы нотариальной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : учебник / Е. А. Борисова // – Москва : Юстицинформ, 2016. – С. 182 – 183. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

или только специальных правил. По отдельности такие правила не имеют самостоятельного значения и поэтому не могут применяться³⁶.

К общим правилам совершения нотариальных действий относятся положения:

- о месте совершения нотариальных действий;
- об основаниях и сроках отложения и приостановления совершения нотариального действия;
- о порядке установления личности гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия;
- о проверке дееспособности граждан, правоспособности юридических лиц, а также полномочий на совершение нотариального действия;
- о порядке подписи нотариально удостоверяемой сделки, заявления и иных документов;
- о количестве экземпляров нотариально удостоверяемых документов;
- о совершении нотариальных действий в электронной форме;
- о требованиях к документам, предъявляемым для совершения нотариального действия;
- о требованиях к нотариально оформляемому документу;
- о совершении удостоверительной надписи и выдаче свидетельств;
- об ограничении права совершения нотариальных действий;
- о совершении нотариальных действий, требующих использования сведений, содержащихся в ЕГРН;
- об отказе в совершении нотариальных действий;
- об обжаловании нотариальных действий или отказе в их совершении;
- о регистрации нотариальных действий;
- о форме реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей;
- о выдаче дубликатов нотариально удостоверенных документов.

Помимо этого, согласно Общим положениям Основ (ч. ч. 1, 3 ст. 16 Основ) нотариус обязан оказывать физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и защите законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать о последствиях совершаемых нотариальных действий, чтобы юридическая неосведомленность не могла использоваться им во вред, а также отказать в совершении нотариальных действий в случае их противоречия законодательству РФ или международным договорам³⁷.

При нотариальном удостоверении сделок процедура данного нотариального действия традиционно делится на три стадии: 1 – возбуждение нотариального производства; 2 – установление юридического

³⁶ Борисова, Е. А. Указ. соч. С. 182 – 183.

³⁷ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : федер. закон от 11.02.1993 № 4462-1 ред. от 27.12.2018г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2019) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

состава, который необходим для нотариального удостоверения сделки; 3 – нотариальное удостоверение сделки или отказ в её удостоверении³⁸.

В.В. Ралько, Н.В. Репин, А.В. Дударев и В.А. Фомин, помимо основных традиционных трёх стадий нотариального удостоверения сделки, выделяют факультативные, такие как предварительную подготовку к нотариальному удостоверению сделки, которая имеет место при необходимости истребования нотариусом дополнительных сведений и документов на экспертизу, а также обжалование нотариального удостоверения сделки или отказ в её удостоверении³⁹.

Существуют и другие точки зрения, так, В.Н. Аргунов выделяет иные стадии нотариального удостоверения сделки: 1 – возбуждение деятельности нотариального органа; 2 – рассмотрение заявления по существу и совершение нотариального акта; 3 – обжалование действий нотариального органа⁴⁰.

С.В. Иванова считает, что процедуру нотариального удостоверения сделки можно условно разделить на пять этапов:

- установление личности заявителя;
- проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, а также полномочий на совершение нотариального действия;
- проверка документов (если это требуется);
- разъяснение сторонам смысла и значения проекта сделки;
- подписание сделки сторонами и проставление нотариусом удостоверительной надписи⁴¹.

Рассмотрим традиционный вариант.

Первая стадия – возбуждение нотариального производства. По мнению одного из сторонников традиционного подхода – В.В. Яркова, именно обращение частных лиц к нотариусу является порождающим процессуальным юридическим фактом⁴². Однако А.Р. Пашина в своей работе «Нотариальное удостоверение сделок: от традиции к современному пониманию» выступает против такого суждения, поскольку, по её мнению, иногда данное событие может наступать после возникновения правоотношений между нотариусом и частными лицами. Например, в случае удостоверение соглашения о разделе наследственного имущества в период

³⁸ Ярков, В. В. Нотариальное право России : учебник / В. В. Ярков. – Москва, 2003. – 146 с. (автор главы – В.В. Ярков); 52. Тарбагаева, Е. Б. Организация и деятельность нотариата в Российской Федерации : учебник / Е. Б. Тарбагаева. – Санкт-Петербург, 2006. – С. 43 – 47...; Арчугова, Е. А. Указ. соч. С. 112.

³⁹ Нотариат : учебник / В. В. Ралько, Н. В. Репин, А. В. Дударев, В. А. Фомин. – Москва : Юстиция, 2016. – С. 64.

⁴⁰ Аргунов, В. Н. Правовые основы нотариальной деятельности [Электронный ресурс] : учебное пособие / В. Н. Аргунов // – Москва : БЕК, 2004. – С. 75. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>...; Арчугова, Е. А. Указ. соч. С. 122.

⁴¹ Иванова, С. В. Нотариальное удостоверение сделок [Электронный ресурс] / С. В. Иванова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – 2019. – С. 3 – 4. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁴² Ярков, В. В. Указ. соч. С. 146.

ведения наследственного дела между наследниками, имеющими обязательную долю в наследстве, и наследниками по завещанию⁴³.

В ходе данной стадии нотариус устанавливает обстоятельства, определяющие его компетенцию и возможность нотариального удостоверения сделки, а именно предметную и территориальную компетенцию, личность заявителя, наличие дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за нотариальным удостоверением сделки, и наличие полномочий представителей⁴⁴.

Согласно ч. 1 ст. 13 Основ территория РФ поделена на нотариальные округа в соответствии с административно-территориальным делением. В каждом таком нотариальном округе имеется определённое количество должностей нотариусов, которые могут осуществлять нотариальную деятельность только на территории своего округа. Если же нотариус совершит нотариальное действие за пределами своего нотариального округа, то такое действие не повлечёт за собой признание его недействительным, однако нотариус, совершивший его, может быть привлечён к дисциплинарной ответственности. В ч. 7 ст. 13 Основ предусмотрено исключение из этого правила, в соответствии с которым нотариус может выехать в другой нотариальный округ для удостоверения завещания в случае тяжёлой болезни завещателя при отсутствии в нотариальном округе в это время нотариуса.

В ч. 5 ст. 13 Основ установлено, что каждый гражданин вправе обратиться к любому нотариусу для совершения нотариального действия, за исключением случаев, предусмотренных ст. 40 Основ. Так, договор об отчуждении объектов недвижимости должен удостоверяться нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта РФ, на территории которого находится указанное имущество, а договор об отчуждении объектов недвижимого, находящихся в разных субъектах РФ, должен удостоверяться нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах одного из субъектов РФ, на территории которых находится указанное имущество (ст. 56 Основ). Кроме того, в соответствии с ч. 1 ст. 47 Основ нотариус не может совершать нотариальные действия, в том числе удостоверять сделки, на своё имя и от своего имени, на имя и от имени своих супругов, их и своих родственников (родителей, детей, внуков). Помимо вышеперечисленных исключений, в случае, когда международным договором РФ установлены другие правила о нотариальных действиях, в том числе об удостоверении сделок, чем те, которые предусмотрены законодательными актами РФ, применяются правила международного договора.

⁴³Пашина, А. Р. Нотариальное удостоверение сделок: от традиции к современному пониманию [Электронный ресурс] / А. Р. Пашина // Нотариус. – 2014. – №5. – С. 2. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁴⁴Арчугова, Е. А. Указ. соч. С. 113.

Основы не содержат положения о том, что нотариальные действия должны совершаться в помещении нотариальной конторы⁴⁵. В ч. 2 ст. 13 Основ закреплено, что нотариус должен лишь иметь место для совершения нотариальных действий в пределах своего нотариального округа. В связи с этим возникает вопрос, можно ли считать совершение нотариального действия вне помещения нотариальной конторы общим правилом? Так, Федеральной нотариальной палатой установлено, что совершение нотариального действия вне помещения нотариальной конторы возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных законодательством РФ. Такие случаи могут устанавливаться законодательством в силу специфики нотариального действия, например, в случае нотариального удостоверения решения органа управления юридического лица, если собрание или заседание такого органа проводится вне нотариальной конторы (ст. 103.10 Основ), или же в случае обеспечения доказательств (ст. ст. 102, 103 Основ). Помимо этого, нотариус может выезжать для совершения нотариальных действий, которые не обладают особой спецификой. Перечень таких действий не определяется законом, но в большинстве случаев такой выезд вызван невозможностью прибытия заявителя в нотариальную контору вследствие болезни, нахождения в местах лишения свободы и др. Таким образом, по общему правилу местом совершения нотариального действия считается нотариальная контора, расположенная на территории нотариального округа, в котором нотариус назначен на должность⁴⁶.

Согласно ч. 1 ст. 42 Основ нотариус устанавливает личность обратившихся за совершением нотариального действия гражданина, его представителя или представителя юридического лица.

Установление нотариусом личности производится на основании паспорта или других документов, которые исключают любые сомнения относительно личности гражданина, его представителя или представителя юридического лица, обратившихся за совершением нотариального удостоверения сделки⁴⁷.

В п. 10 Регламента содержится перечень документов, которые используются нотариусами для удостоверения личности. Данный перечень является открытым и допускает использование нотариусами иных документов удостоверяющих личность, предусмотренных законодательством РФ или международными договорами.

Кроме этого, при удостоверении личности иностранных граждан, помимо положений, предусмотренных Основами и Регламентом, следует применять положения ФЗ от 25.07.2002 № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в РФ», в котором перечислены документы, удостоверяющие личность иностранных граждан и лиц без гражданства (апатридов) в РФ.

⁴⁵ Борисова, Е. А. Указ. соч. С. 186 – 187.

⁴⁶ Там же.

⁴⁷ Карапетов, А. Г. Указ. соч. С. 185-186.

Сама процедура установления личности нотариусом включает две важные составляющие⁴⁸:

- первая заключается в соотнесении гражданина с биометрическими данными, которые содержатся в документе, удостоверяющем личность. Как правило, нотариус соотносит изображение заявителя в документе с его внешним видом. Кроме того, нотариус сопоставляет заявителя с юридически значимыми сведениями о личности, которые идентифицируют его в общественных отношениях, такими как полное имя лица, дата и место его рождения, место жительства, сведения о документе, удостоверяющем личность и др.

Здесь следует отметить, что касаясь документов длительного срока действия актуальным является вопрос об узнаваемости лица на фотографии в таком документе. В случае, когда чётко установить личность по фотографии не удаётся, такой документ не может быть принят в качестве удостоверяющего личность его владельца независимо от срока его действия.

- вторая состоит в проверке действительности самого документа, удостоверяющего личность. Для этого нотариус при установлении личности граждан использует соответствующие государственные информационные ресурсы, которые предоставляются ФМС, в порядке, предусмотренном Правительством РФ. А также нотариусом могут использоваться специальные технические и программно-технические средства, позволяющие убедиться в подлинности представленных гражданином документов. Так, единая информационная система нотариата России (далее – ЕИС) позволяет любому нотариусу воспользоваться ресурсом проверки паспортов⁴⁹.

Таким образом, в случае установления личности лица, обратившегося к нотариусу, практически исключается ситуация приобретения прав под чужим именем (ч. 4 ст. 19 ГК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 43 Основ нотариусу также необходимо осуществить проверку дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия. Однако из буквального толкования ч. 1 ст. 43 Основ следует, что проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия, должна осуществляться только при нотариальном удостоверении сделок, а в случае совершения нотариусом других нотариальных действий такая проверка не требуется. Такая формулировка безусловно является не совсем корректной и требует изменений, поскольку проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия, должна осуществляться и осуществляется нотариусами не только при удостоверении сделок, о чём свидетельствует и название данной статьи «Проверка дееспособности граждан,

⁴⁸ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 198-199.

⁴⁹ Там же.

правоспособности юридических лиц, а также полномочий на совершение нотариального действия»⁵⁰.

Действующее законодательство не содержит чёткого представления о понятии «проверки дееспособности граждан» и о том, из каких действий нотариуса она должна состоять. Как правило, такая проверка состоит из проверки возраста полной дееспособности в соответствии с представленными документами для установления личности, а также проверки психологического состояния заявителя⁵¹.

Для проверки дееспособности гражданина нотариус должен убедиться, что это лицо в соответствии с предоставленным им документом достигло возраста, необходимого для совершения сделки, или приобрело полную дееспособность по иным основаниям, установленным законом (например, вступление в брак или эмансипация)⁵². В частности, в разделе VI «Объём информации, необходимой для удостоверения сделок, и порядок её фиксирования» Регламента перечислены документы, на основании которых нотариус устанавливает дееспособность гражданина РФ, достигшего совершеннолетия, иностранного гражданина и лица без гражданства, несовершеннолетнего гражданина, несовершеннолетних граждан РФ в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет⁵³. При проверке дееспособности иностранных граждан, лиц без гражданства (апатридов), беженцев нотариус устанавливает их гражданскую дееспособность, руководствуясь личным законом таких лиц (ст. 1197 ГК РФ), который определяется в соответствии со ст. 1195 ГК РФ.

Кроме этого, нотариус беседует с обратившимся к нему лицом и в ходе такой беседы визуально и вербально оценивает адекватность его поведения.

Безусловно, такая оценка полностью не исключает совершения сделки в нотариальной форме лицом, признанным недееспособным или ограниченно дееспособным⁵⁴.

Так, Д.Я. Малешин предлагает предусмотреть в законе возможность применения тестов для установления психологического состояния заявителя, что эффективнее способствовало установлению его дееспособности⁵⁵.

Кроме того, по мнению некоторых авторов, логичным было бы добавить в Регламент норму, согласно которой нотариус при удостоверении всех сделок запрашивал бы сведения из ЕГРН о наличии (отсутствии) судебного акта о признании заявителя недееспособным или ограниченно дееспособным, как это предусмотрено п. 32 Регламента в случае

⁵⁰ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 208 – 210.

⁵¹ Там же.

⁵² Карапетов, А. Г. Указ. соч. С. 186.

⁵³ Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объём информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования [Электронный ресурс] : приказ Минюста России от 30.08.2017 № 156 утв. решением Правления ФНП от 28.08.2017 № 10/17 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁵⁴ Карапетов, А. Г. Указ. соч. С. 186.

⁵⁵ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 210.

нотариального удостоверения договоров. Однако, на наш взгляд, данная норма отсутствует в Регламенте в связи с тем, что сроки предоставления органом регистрации прав таких сведений, несмотря на то, что они установлены в ч. 14 ст. 62 Закона о регистрации недвижимости и составляют три дня со дня получения соответствующего запроса нотариуса в форме письменного документа и один день со дня получения такого запроса в электронной форме, не всегда соблюдаются из-за разных технических возможностей получения информации нотариусами, их технической и профессиональной подготовки, сбоев в работе органов регистрации прав, которые предоставляют данную информацию, что, в свою очередь, существенно замедляет работу нотариусов⁵⁶.

На практике возможны случаи, когда лицо не может понимать значения своих действий или руководить ими вследствие психического расстройства или делает это, но при помощи других лиц, однако оно не признано судом недееспособным или ограничено дееспособным.

В таком случае, по мнению Е.А. Борисовой, так как для нотариуса имеют значение лишь юридические критерии дееспособности, а не медицинские, а также в силу презумпции дееспособности граждан, при отсутствии достоверных данных о недееспособности или ограничении дееспособности недопустимо отказывать гражданину в совершении нотариального действия. Однако если заявитель при обращении к нотариусу проявляет в своём поведении явные признаки невменяемости вследствие, например, алкогольного опьянения, нотариус обязан отложить совершение нотариального действия и предложить заявителю явиться в другое время⁵⁷.

Другой позиции придерживаются А.В. Бегичев, а также авторы «Комментариев к Основам законодательства РФ о нотариате» под редакцией К.А. Корсика, которые утверждают, что, если для нотариуса очевидно, что заявитель не осознаёт значения своих действий и не может ими руководить вследствие стойкого психического расстройства, нотариусу следует отказывать в совершении нотариального действия. А если нарушения понимания лицом значения своих действий и возможности руководить ими являются временными, например, из-за алкогольного опьянения или душевного волнения, то нотариусу необходимо отложить совершение нотариального действия⁵⁸.

На наш взгляд, если в такой ситуации нотариус не может выявить действительную волю заявителя, то он имеет полное право отказать в нотариальном удостоверении сделки на основании п. 1 ч. 1 ст. 48 Основ в связи с противоречием совершения данного действия закону.

При обращении к нотариусу организации ему необходимо проверить её правоспособность. Порядок установления правоспособности юридических лиц регулируется разделом IV «Объём информации о юридических лицах, их

⁵⁶ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 210.

⁵⁷ Борисова, Е. А. Указ. соч. С. 196 – 197.

⁵⁸ Бегичев, А. В. Нотариат: Учебник для бакалавров [Электронный ресурс] : учебник / А. В. Бегичев // – Москва : Проспект, 2018. – 264 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.; Корсик, К. А. Указ. соч. С. 201.

органах, действующих без доверенности, и порядок её фиксирования» Регламента.

Согласно п. 15 Регламента правоспособность юридических лиц, которые зарегистрированы на территории РФ, устанавливается нотариусом на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц и учредительном документе юридического лица.

В соответствии с п. 16 Регламента правоспособность иностранных юридических лиц нотариус устанавливает на основании сведений, которые содержатся в выписке из реестра юридических лиц той страны, где учреждено иностранное юридическое лицо, а также других равных по юридической силе доказательств юридического статуса иностранного юридического лица.

Кроме того, специальная правоспособность юридического лица при удостоверении сделок, предмет которых связан с лицензируемыми видами деятельности, деятельностью, в связи с которой обязательно членство в саморегулируемой организации, определяется нотариусом в объеме, установленном соответствующей лицензией или свидетельством саморегулируемой организации о допуске юридического лица к определённым видам деятельности (п. 17 Регламента).

Кроме проверки дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся к нотариусу, в отношении их представителей нотариус обязан проверить полномочия на совершение нотариальных действий такими лицами. Регламентом совершения нотариальных действий установлен порядок удостоверения полномочий представителей граждан и юридических лиц.

Так, в разделе III «Объём информации о физических лицах, их представителях и порядок её фиксирования» Регламента перечислен перечень документов, на основании которых нотариусом устанавливаются полномочия законных представителей несовершеннолетних и недееспособных лиц (п. 11 Регламента) и полномочия финансового управляющего физического лица (п. 12 Регламента).

Кроме того, разделом V «Объём информации о представителях физических и юридических лиц, действующих на основании доверенности, договора, решения собрания, и порядок её фиксирования» Регламента регулируется вопрос проверки полномочий представителя гражданина или юридического лица, действующих на основании доверенности, договора или решения собрания. При этом нотариусу при проверке полномочий представителя, действующего на основании доверенности, договора или решения собрания, также необходимо учитывать положения ст. ст. 185 и 185.1 ГК РФ.

В свою очередь, п. 19, включённый в раздел IV «Объём информации о юридических лицах, их органах, действующих без доверенности, и порядок её фиксирования» Регламента, содержит неточность. В частности, в данном пункте говорится об установлении «информации о наименовании органа

юридического лица, действующего без доверенности от имени юридического лица, и порядке его формирования», хотя по смыслу речь должна идти о проверке полномочий таких органов юридического лица на основании перечисленных сведений⁵⁹.

Вторая стадия – установление юридического состава, необходимого для нотариального удостоверения сделки. На этой стадии нотариус исследует документы, представленные ему лицами, обратившимися за совершением нотариального действия⁶⁰. Речь идёт о документах, перечисленных в пп. пп. 1 и 5 п. 2 Регламента, а именно документы органов государственной власти РФ и субъектов РФ, в том числе судебные акты, органов местного самоуправления, компетентных органов и должностных лиц иностранных государств, нотариусов, в том числе в электронной форме, и документы, и сведения, исходящие от физических и юридических лиц, в том числе информационные ресурсы⁶¹.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 15 Основ по общему правилу предъявление документов, необходимых для нотариального удостоверения сделки, является обязанностью сторон сделки. Однако в случаях, предусмотренных законом, нотариус самостоятельно запрашивает некоторые документы. Так, согласно ст. 47.1 Основ в случаях, когда для совершения нотариального действия необходимы сведения, содержащиеся в ЕГРН, нотариус в течение трёх дней со дня обращения граждан запрашивает в органе регистрации прав такие сведения⁶².

Документы, представленные нотариусу для совершения нотариального действия, могут быть как на бумажном носителе, так и на электронном, в простой письменной форме и в нотариальной.

В ч. 2 ст. 45 Основ перечислены требования для представленных документов в бумажном виде. В частности:

- документы не должны иметь подчисток или приписок;
- документы не должны иметь зачёркнутых слов или других неоговоренных исправлений;
- документы не могут быть исполнены карандашом или при помощи легко удаляемых с бумажного носителя красителей;
- текст документа должен быть легко читаем;
- целостность документа, который состоит из нескольких листов, должна быть обеспечена путём скрепления или другим исключаящим сомнения в его целостности способом.

Однако, в случае, если в документе имеются неоговоренные исправления или другие недостатки при том, что они являются несущественными для целей, для которых представлен такой документ, нотариус имеет право принять его.

⁵⁹ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 203.

⁶⁰ Арчугова, Е. А. Указ. соч. С. 120.

⁶¹ Корсик К. А. Указ. соч. С. 209.

⁶² Иванова, С. В. Указ. соч. С. 4.

Спорным является вопрос о принятии ламинированного документа при совершении нотариального действия⁶³.

Так, согласно ст. 9 ФЗ от 15.11.1997 № 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния» ламинирование свидетельства о государственной регистрации акта гражданского состояния является основанием отсутствия возможности использования документа, а также основанием его повторной выдачи.

ФНП придерживается другой точки зрения. Так, в письме ФНП от 07.02.2013 № 217/06-12 «О внесении изменений в Методические рекомендации по свидетельствованию верности копий документов и выписок из них» говорится о том, что нотариус обязан отказать в принятии такого документа, только если заламинированный документ вызывает сомнения в его подлинности или у нотариуса имеются основания предполагать, что ламинат скрывает признаки подделки документа⁶⁴.

Одним из требований к представленным документам является их целостность. В ранее действовавшей редакции ст. 45 Основ устанавливалось, что в документе, объём которого превышает один лист, листы должны быть сшиты, пронумерованы и скреплены печатью. Со временем на практике стали использоваться и другие способы скрепления документов, такие как степлерование их листов. Кроме того, требование о скреплении листов печатью, установленные старой редакцией ст. 45 Основ, в некоторых случаях были неисполнимы, например, когда документ выдавался физическими лицами или индивидуальными предпринимателями⁶⁵. В связи с этим в 2015 году в ст. 45 Основ были внесены соответствующие изменения, в соответствии с которыми сейчас целостность документа, состоящего из нескольких листов, может обеспечиваться путём его скрепления или другими исключительными способами сомнения в его целостности способами.

Согласно ч. 3 ст. 45 Основ документы в электронном виде могут приниматься нотариусом для совершения нотариальных действий при условии, что их формат соответствует требованиям Основ и других законодательных актов РФ, и они могут быть воспроизведены программно-техническими средствами, имеющимися в распоряжении нотариуса. Однако на сегодняшний день не все нотариусы обладают программно-техническими средствами для воспроизведения предъявляемых документов на электронном носителе.

Следует также отметить, что настоящим законодательством запрещается удостоверение сделок на основании электронных документов при отсутствии лица, совершающего сделку, или его представителя. Данный запрет устанавливается исходя из положений ст. 43 Основ, в соответствии с которыми нотариус осуществляет проверку дееспособности граждан, правоспособности юридических лиц, а также полномочий на совершение нотариального действия⁶⁶.

⁶³ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 227 – 228.

⁶⁴ Там же.

⁶⁵ Кириллова, А. В. Указ. соч. С. 69.

⁶⁶ Там же. С. 71.

При нотариальном удостоверении сделки могут возникнуть ситуации, когда нотариальному удостоверению препятствуют некоторые проблемы, такие как, например, недостаточность предъявленных заявителем сведений или документов либо сомнения нотариуса в подлинности предъявленных документов. Для разрешения таких ситуаций в соответствии с ч. ч. 1 и 3 ст. 41 Основ нотариус имеет право отложить удостоверение сделки сроком не более чем на один месяц путём вынесения соответствующего постановления. Такое отложение обязательно сопровождается истребованием недостающих сведений или документов либо направлением подозрительного документа на экспертизу.

Помимо этого, согласно ч. 2 ст. 41 Основ нотариальное удостоверение сделки откладывается, если в соответствии с законом требуется запросить заинтересованных лиц об отсутствии у них возражений против такого удостоверения.

Кроме того, основанием отложения удостоверения сделки может выступать заявление лица, чьи права и законные интересы затрагиваются таким удостоверением и которое обратилось или намеревается обратиться с соответствующим иском в суд. В таком случае срок отложения не может составлять больше десяти дней. При этом, если в течение данного срока заявитель так и не обратился в суд, сделка должна быть удостоверена (ч. 4 ст. 41 Основ).

Если после получения разъяснений от нотариуса о наличии вышеуказанных препятствий удостоверения сделки стороны не настаивают на таком удостоверении, вынесение постановления об отложении нотариального действия не требуется. Однако если стороны всё же настаивают на удостоверении сделки, то нотариусу необходимо официально отложить совершение нотариального действия. Тем самым такое постановление предоставляет нотариусу необходимое для разрешения вышеуказанных проблем время и не позволяет в неправильной форме отказать сторонам в удостоверении сделки⁶⁷.

Кроме отложения удостоверения сделки, законодательством предусмотрен ещё один способ переноса момента такого удостоверения – приостановление совершения нотариального действия (ч. 5 ст. 41 Основ). Так, если нотариус получает сообщение от суда о поступлении заявления заинтересованного лица, оспаривающего право или факт, об удостоверении которого просит другое заинтересованное лицо, удостоверение сделки нотариусом приостанавливается до разрешения дела судом.

Законом не предусмотрено требование о вынесении в случае приостановления совершения нотариального действия соответствующего постановления, но несмотря на это на практике нотариусы по аналогии с отложением совершения нотариального действия выносят и постановления о приостановлении⁶⁸.

⁶⁷ Корсик, К. А. С. 196.

⁶⁸ Там же.

Третья стадия – нотариальное удостоверение сделки или отказ в её удостоверении. На данной стадии нотариус составляет проект сделки, разъясняет сторонам смысл и значение такого проекта, а также проверяет, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона. Помимо этого, документ нотариально удостоверенной сделки подписывается лицами, обратившимися за таким удостоверением, и самим нотариусом, после чего выдаётся заявителям. Завершается данная стадия регистрацией совершённого нотариального действия в реестре⁶⁹.

Требования к нотариально оформляемым документам (ст. 45.1 Основ) довольно схожи с требованиями к документам, предъявляемым для совершения нотариального действия, и до 01.07.2015 регламентировались одной статьёй (ст. 45 Основ). Однако нотариально оформляемый документ обладает некоторыми особенностями.

Так, в отличие от документов, предъявляемых для совершения нотариального действия, целостность которых обеспечивается путём скрепления или иным исключающим сомнения в его целостности способом, нотариально оформляемый документ в бумажной форме, состоящий из нескольких листов, обязательно прошивается, нумеруется и скрепляется печатью нотариуса, если другой способ не установлен законом (ч. 1 ст. 45 Основ).

Ч. 3 ст. 45.1 Основ устанавливаются повышенные требования к тексту нотариально оформляемого документа об указании сведений, относящихся к его содержанию:

- в отношении сумм и сроков – должны быть обозначены хоть раз словами;

- в отношении юридического лица – должны быть указаны его полное наименование, адрес, место нахождения и регистрационный номер (при наличии);

- в отношении гражданина – должны быть указаны фамилия, имя, отчество (при наличии) полностью и место жительства (при наличии).

Законодательством РФ могут устанавливаться требования об обязательном указании и других сведений в тексте нотариально оформляемого документа.

По просьбе лица, обратившегося за нотариальным удостоверением сделки, нотариус может удостоверить сделку путём изготовления нотариального документа в электронной форме (ч. 1 ст. 44.2 Основ). Согласно с ч. 2 ст. 45.1 Основ нотариально оформляемые документы на электронном носителе должны соответствовать требованиям к их формату, которые установлены Приказом Минюста России от 29.06.2015 № 155 «Об утверждении требований к формату изготовленного нотариусом электронного документа».

⁶⁹ Арчугова, Е. А. Указ. соч. С. 104 – 106.

Для того, чтобы нотариальное удостоверение сделки вызвало соответствующие последствия, ей должна быть придана публичность. При удостоверении сделок публичность достигается путём совершения нотариусом на документе удостоверительной надписи⁷⁰.

Формы всех удостоверительных надписей на сделках установлены Приказом Минюста России от 27.12.2016 № 313 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления», а также Приказом Минюста России от 16.06.2017 № 108 «О внесении изменений в формы реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и в порядке оформления форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах, утверждённые Приказом Минюста России от 27.12.2016 № 313».

Кроме того, при оформлении удостоверительных надписей на сделках также применяются Правила нотариального делопроизводства и Порядок ведения реестров ЕИС.

В соответствии со ст. 54 Основ при нотариальном удостоверении сделок нотариус обязан осуществить консультационную функцию, которая заключается в разъяснении сторонам смысла и значения представленного ими проекта сделки, а также в его проверке на соответствие действительным намерениям сторон и непротиворечие требованиям закона.

Необходимость осуществления нотариусом консультационной функции можно наглядно объяснить, например, часто встречаемыми на практике случаями, когда гражданин обращается к нотариусу с просьбой заключить договор дарения квартиры или другого недвижимого имущества, но с условием, чтобы собственником квартиры одаряемый стал после смерти заявителя, и др.

Разъяснение сторонам смысла и значения проекта сделки состоит в установлении нотариусом предмета и условий проекта сделки, её характера, экономической и юридической цели, в целях конкретного обозначения сторонам порождаемых заключением и исполнением сделки правовых последствий для обеспечения правильного понимания их сторонами. Это позволяет не допустить наступление неблагоприятных последствий для сторон вследствие совершения ими необдуманных или непонятных для них самих действий. В случае, если проект сделки полностью или в какой-то части является результатом деятельности нотариуса, он обязан разъяснить смысл и значение не только представленного сторонами проекта сделки, но и её окончательного варианта⁷¹.

При невыполнении нотариусами обязанности по разъяснению смысла и значения проекта сделки судами усматриваются нарушения норм

⁷⁰ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 210.

⁷¹ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 262 – 264.

материального права, которые служат причиной несоответствия подлинной воли сторон их волеизъявлению, в результате чего сделка может быть оспорена как совершённая под влиянием обмана или заблуждения.

Так, в Апелляционном определении Московского городского суда от 02.12.2015 по делу № 33-43857/2015 суд установил, что нотариус не разъяснил заявителю, какие правовые последствия могут возникнуть при подписании доверенности на сбор документов для оформления договора дарения, а также последствия заключения договора дарения, и пришёл к выводу о наличии оснований для признания такого договора дарения недействительным⁷².

Объясняя смысл и значение проекта сделки, нотариус выявляет путём общения со сторонами, соответствует ли содержание проекта сделки действительным намерениям сторон⁷³.

В действующем законодательстве не урегулирован вопрос о том, какие действия должен предпринять нотариус для выявления действительных намерений сторон. Однако, на практике наиболее эффективным методом считается проведение беседы со сторонами сделки. В ходе такой беседы нотариус обращает внимание не только на содержание слов, используемых сторонами, но и на их поведение, внешний вид, которые также могут свидетельствовать о наличии психического расстройства, подавленности, состояния опьянения и др⁷⁴. Очень важным является и тот момент, что согласно п. 30 Регламента информацию об условиях сделки, юридически значимых сообщениях, заявлениях, заверениях об обстоятельствах её участника (участников), о соответствии условий проекта сделки действительным намерения её участника (участников), о понимании участником (участниками) сделки разъяснений нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки нотариус устанавливает лично и непосредственно из объяснений (со слов) заявителя (заявителей).

Интересным представляется вопрос о том, каким образом должна выражаться воля сторон. Так, в большинстве случаев стороны выражают свою волю устно, однако на практике может возникнуть ситуация, когда лицо, не владеющее жестовым языком, вследствие своих физических недостатков временно не может вести диалог с нотариусом. В таком случае, на наш взгляд, в силу отсутствия в законодательстве прямого запрета, нотариус может вести с таким лицом письменный диалог.

Нотариус в силу ст. 54 Основ также устанавливает соответствие проекта сделки положениям закона. Проект нотариально удостоверяемой сделки должен содержать все существенные условия, установленные для данной сделки, и при отсутствии хотя бы одного из них она считается незаключённой⁷⁵.

⁷² Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 262 – 264.

⁷³ Корсик, К. А. С. 229.

⁷⁴ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 265.

⁷⁵ Там же. С. 267.

Нотариус проверяет все запреты и ограничения, предусмотренные в законах и иных правовых актах, касающиеся удостоверяемой сделки.

В случаях, определённых законом, нотариус проверяет наличие у заявителя согласия на совершение сделки, выданного физическим или юридическим лицом, органом юридического лица, органом опеки и попечительства или финансовым управляющим (п. 26 Регламента).

Кроме того, также в предусмотренных законом случаях нотариус устанавливает факт соблюдения заявителем (продавцом) обязанности по извещению лиц, имеющих преимущественное право покупки, а также отсутствия согласия таких лиц заключить договор купли-продажи на предложенных условиях в предусмотренный законодательством РФ срок или отказа от реализации данного права (п. 39 Регламента).

Если нотариус установит несоответствие содержания проекта сделки требованиям закона, он имеет полное право отказать в удостоверении сделки.

В ст. 44 Основ закреплены два очень важных процессуальных момента нотариального удостоверения сделки: подписание и озвучивание документа нотариально оформленной сделки, однако должным образом эти моменты законодательством не урегулированы.

Кроме того, на практике зачастую требование о зачитывании вслух содержания нотариально удостоверенной сделки и других документов участникам полностью нотариусами не выполняется. Как правило, нотариусами зачитывается только суть документа, а зачитывание вслух всего документа вызывает негативную реакцию клиентов⁷⁶.

В случае, если обратившееся за удостоверением сделки лицо не владеет языком, на котором ведётся нотариальное делопроизводство, текст оформленного документа сделки должен быть переведен ему нотариусом или переводчиком. При этом в таких случаях нотариус совершает сложное нотариальное действие, состоящее из удостоверения сделки и свидетельствования верности перевода текста сделки.

В действующем законодательстве отсутствует перечень документов, которые подтверждают образовательный уровень переводчика, вследствие чего нотариусу необходимо принимать документы, исключающие сомнения касательно знания переводчиком соответствующего языка. При этом документы о месте рождения в государстве, с языка которого осуществляется перевод, без предоставления документов об образовании не является подтверждением факта владения соответствующим языком.

Согласно ст. 44 Основ документ нотариально удостоверяемой сделки подписывается сторонами в присутствии нотариуса, а также самим нотариусом. Кроме этого, если в совершении нотариального действия участвует переводчик, он также подписывает нотариально удостоверенный документ в присутствии нотариуса, подтверждая своей подписью, что содержание данного документа соответствует действительной воле представляемого.

⁷⁶ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 215.

Однако, законодательством не урегулировано, каким образом следует подписывать документ нотариально удостоверенной сделки. На практике же подписание документа нотариусом заключается в проставлении им только его подписи, а стороной сделки – в собственноручном написании фамилии, имени и отчества полностью и краткой подписью. При этом подписание документа с использованием факсимиле не допускается⁷⁷.

В соответствии с ч. 2 ст. 44 Основ, когда гражданин из-за физических недостатков, болезни или по каким-то другим причинам не может расписаться лично, то в таком случае по его поручению, в его присутствии и в присутствии нотариуса сделку может подписать другой гражданин с указанием причин, вследствие которых документ не мог быть подписан собственноручно гражданином, обратившимся за удостоверением сделки.

Данная норма не требует предоставления гражданином, обратившимся за удостоверением сделки, нотариусу документов, подтверждающих наличие физических недостатков, болезни или других причин привлечения фма. Несмотря на это на практике нотариусы обычно требуют предоставления таких документов⁷⁸.

Кроме того, хотя закон устанавливает требования для рукоприкладчиков только при нотариальном удостоверении некоторых сделок, в частности, при удостоверении завещания (ч. 2 ст. 1124 ГК РФ), например, на наш взгляд, по аналогии с данными нормами не следует привлекать при удостоверении любых сделок в качестве рукоприкладчиков нотариуса, который удостоверяет сделку; неграмотное лицо; гражданина с физическим недостатком, явно не позволяющим ему в полном объёме понять существо происходящего; а также лицо, не владеющее в достаточной степени языком, на котором составлена доверенность.

В соответствии с ч. 2 ст. 44.2 Основ если по просьбе заявителя нотариус удостоверяет сделку путём изготовления нотариального документа в электронной форме, заявитель должен подписать такой документ усиленной квалифицированной электронной подписью в присутствии нотариуса.

По общему правилу, нотариально удостоверенные договоры выдаются участникам договора в количестве экземпляров, который соответствует числу его участников, а нотариально удостоверенные односторонние сделки в одном экземпляре (ч. 1 ст. 44.1 Основ).

Согласно ч. 2 ст. 44.1 Основ при удостоверении договоров и завещаний нотариус в обязательном порядке оставляет один экземпляр таких сделок в делах нотариальной конторы. Кроме того, нотариус вправе оставлять в делах нотариальной конторы и один экземпляр других нотариально удостоверенных сделок. Так, на практике данное право применяется нотариусом при удостоверении доверенностей, односторонних сделок, совершаемых участником общества с ограниченной ответственностью, а

⁷⁷ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 217

⁷⁸ Там же. С. 218.

также в случаях, если сделка удостоверяется вне помещения нотариальной конторы⁷⁹.

Хранение дополнительно составленного экземпляра удостоверенной сделки осуществляется нотариусом в целях особой гарантии сохранности и подлинности документа, возможности выдачи дубликата документа, который имеет юридическую силу равную оригиналу, а также фиксирования фактов и обстоятельств, установленных нотариусом при удостоверении сделки⁸⁰.

В соответствии с ч. 1 ст. 50 Основ все совершённые нотариальные действия регистрируются в реестре. Такое фиксирование необходимо для наличия возможности проверки факта совершения нотариального действия, а также наиболее важных обстоятельств, которые проверялись нотариусом при его совершении⁸¹.

Долгое время совершённые нотариальные действия регистрировались в реестре регистрации нотариальных действий на бумажном носителе, однако начиная с 01.07.2014 согласно п. п. 1 и 2 ст. 20 ФЗ от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» начался постепенный переход к регистрации совершённых нотариальных действий в реестре нотариальных действий ЕИС. Так, с 01.01.2018 все нотариальные действия регистрируются в электронной форме в реестре нотариальных действий ЕИС, при этом реестры на бумажном носителе продолжают заполнять в сокращённом виде.

Будучи наделённым властными полномочиями, нотариус не может по собственному желанию решать вопрос о совершении нотариального действия или об отказе в его совершении⁸².

Так, в ч. 1 ст. 48 Основ установлен закрытый перечень оснований для отказа в совершении нотариального действия. Согласно данному перечню нотариус имеет право отказать в удостоверении сделки, если:

- удостоверение такой сделки противоречит закону;
- данная сделка удостоверяется другим нотариусом;
- с просьбой об удостоверении обратился недееспособный гражданин либо представитель, который не имеет необходимых полномочий;
- сделка, совершаемая от имени юридического лица, противоречит целям, указанным в его уставе или положении;
- сделка не соответствует требованиям закона;
- документы, предъявляемые для удостоверения сделки, не соответствуют требованиям законодательства.

Перечисленные основания, по сути, представляют собой требования, предъявляемые законодательством для нотариального удостоверения сделки⁸³. Самым широким основанием отказа является противоречие удостоверения сделки закону. Данное основание является общим по

⁷⁹ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 206 – 207.

⁸⁰ Там же. С. 207.

⁸¹ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 217.

⁸² Там же. С. 218.

⁸³ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 240.

отношению ко всем другим и должно применяться в случаях отсутствия какого-либо специального основания⁸⁴.

По просьбе лица, которому отказано в совершении нотариального действия, нотариус должен изложить причины отказа в письменной форме и разъяснить порядок его обжалования. В таком случае нотариус в течение десяти дней со дня обращения за совершением нотариального действия выносит постановление об отказе в совершении нотариального действия (ч. 2 ст. 48 Основ). Нотариус может ограничиться устным отказом и разъяснением его причин в случае отсутствия просьбы лица, которому отказано в совершении нотариального действия, о письменном изложении причин отказа⁸⁵.

Обжалование нотариальных действий или отказа в их совершении возможно только в судебном порядке⁸⁶. Обжаловаться могут как отказ в совершении нотариального действия, выданный нотариусом в виде постановления, так и устный отказ. Заинтересованное лицо, считающее неправильным совершённое нотариальное действие или отказ в его совершении, может подать об этом жалобу в районный суд по месту нахождения государственной нотариальной конторы или нотариуса, занимающегося частной практикой (ч. 1 ст. 49 Основ). Большинство дел об обжаловании нотариальных действий или отказа в их совершении рассматривается судами общей юрисдикции по правилам особого производства с особенностями, предусмотренными гл. 37 ГПК РФ, однако споры, вытекающие из деятельности нотариусов по удостоверению сделок с долями в уставном капитале ООО (п. 9 ч. 1 ст. 225.1 АПК РФ) рассматриваются только арбитражными судами по правилам искового производства с особенностями, установленными гл. 28.1 АПК РФ⁸⁷.

В случае, если между заинтересованными сторонами возникает спор о праве, который основывается на совершённом нотариальном действии, то такой спор рассматривается судами общей юрисдикции или арбитражными судами в порядке искового производства (ч. 2 ст. 50 Основ).

Спорным является вопрос об обжаловании отложения или приостановления совершения нотариального действия⁸⁸.

Так, согласно ст. ст. 33 и 49 Основ в судебном порядке могут обжаловаться неправильно совершённое нотариальное действие или отказ в совершении нотариального действия. Поскольку отложение и приостановление совершения нотариального действия не являются отказами, а также в соответствии со ст. 35 Основ не относятся к нотариальным действиям, получается, что в законодательстве не установлена возможность

⁸⁴ Борисова, Е. А. Указ соч. С. 220 – 221.

⁸⁵ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 216.

⁸⁶ Там же. С. 217.

⁸⁷ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁸⁸ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 203

судебного обжалования отложения или приостановления совершения нотариального действия.

Однако, на практике суды принимают к производству и рассматривают по существу жалобы на отложения и приостановления совершения нотариального действия, трактуя их как отказ в совершении нотариального действия, вследствие того, что они препятствуют его совершению. Что, на наш взгляд, представляется верным⁸⁹.

Таким образом, только при условии совершения всех вышеперечисленных действий, нотариус устанавливает законность удостоверяемой сделки.

2. Особенности нотариального удостоверения отдельных сделок

2.1 Удостоверение доверенностей

В соответствии с ч. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им гражданские права по своему усмотрению. В частности, они могут осуществлять их лично либо через представителя. Согласно ч. 1 ст. 182 ГК РФ полномочия представителя могут возникать на основании доверенности, указания закона, акта уполномоченного на то государственного или муниципального органа, а также явствовать из обстановки, в которой действует представитель. Однако некоторые сделки не могут совершаться через представителя, к ним относятся сделки, носящие личный характер, а также другие сделки, указанные в законе (ч. 4 ст. 182 ГК РФ). Так, не могут совершаться через представителя составление завещания, его отмена или изменение (ч. 3 ст. 1118 ГК РФ), заключение, изменение и расторжение наследственного договора (ч. 3 ст. 1118 ГК РФ), заключение наймодателем договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (ч. 3 ст. 91.2 Жилищного кодекса РФ), осуществление прав члена совета директоров (наблюдательного совета), акционерного общества (п. 2 ч. 3 ст. 68 ФЗ от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»), осуществление прав члена совета директоров (наблюдательного совета) ООО, члена коллегиального исполнительного органа ООО (ч. 5 ст. 32 ФЗ от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»), осуществление прав члена комитета кредиторов в процедуре банкротства (п. 2 ч. 5 ст. 17 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Под доверенностью понимается письменное уполномочие, которое выдаётся одним лицом другому или другим лицам для представительства перед третьими лицами (ч. 1 ст. 185 ГК РФ). Она представляет собой одностороннюю сделку и для её совершения достаточно выражения воли представляемого. Доверенность также может выдаваться несколькими лицами одному или нескольким лицам в случае, если передаются одинаковые полномочия, касающиеся однородных интересов. Кроме того, доверенность,

⁸⁹ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 203

как и любая сделка, должна соответствовать всем требованиям законодательства и, соответственно, может выдаваться только на совершение правомерных действий.

В доктрине по содержанию и объёму полномочий выделяется три вида доверенностей:

1. общие (генеральные) – выдаются на совершение в течение определённого времени различных сделок и юридически значимых действий (например, на управление и распоряжение имуществом, на представительство в разных инстанциях);

2. специальные – выдаются на совершение однородных действий в течении определённого периода (например, на распоряжение вкладом, на судебное представительство);

3. разовые – выдаются для совершения определённой в доверенности сделки или действия (например, на оформление договора купли-продажи недвижимости, на получение свидетельства о государственной регистрации права)⁹⁰.

Доверенность обязательно совершается в письменной форме. В некоторых случаях требуется обязательное нотариальное удостоверение доверенности. К таким случаям относятся доверенности:

- на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами (ч. 1 ст. 185.1 ГК РФ);

- доверенности, выдаваемые в порядке передоверия, за исключением доверенностей, которые выдаются в порядке передоверия юридическими лицами, руководителями филиалов и представительств юридических лиц (ч. 3 ст. 187 ГК РФ);

- безотзывные доверенности (ч. 2 ст. 188.1 ГК РФ);

- на представление интересов физического лица в налоговых органах (ч. 3 ст. 29 ГК РФ);

- на подачу заявления о кадастровом учете объектов недвижимости (ч. 4 ст. 15 Закона о регистрации недвижимости);

- на осуществление полномочий уполномоченного представителя по финансовым вопросам (ч. 2 ст. 49 ФКЗ от 28.06.2004 № 5-ФКЗ «О референдуме РФ», ч. 5 ст. 38 ФЗ от 22.02.2014 № 20-ФЗ «О выборах депутатов Государственной Думы Федерального Собрания РФ»), а также на получение открепительного удостоверения (ч. 6 ст. 62 ФЗ от 12.06.2002 № 67-ФЗ «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан РФ»);

- на получение жилищной субсидии одним из членов семьи гражданина, который состоит на учете в качестве имеющего право на получение такой субсидии, в случае его смерти (ч. 2 ст. 1 ФЗ от 25.10.2002 №

⁹⁰ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 285.

125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»);

- при обращении в Агентство по страхованию вкладов с требованием о выплате возмещения по вкладам представителя вкладчика (наследника) (п. 5 ч. 4 ст. 10 ФЗ от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»);

- для получения представителем повторного свидетельства о государственной регистрации акта гражданского состояния (п. 5 ч. 2 ст. 9 ФЗ «Об актах гражданского состояния»);

- на представление документов в регистрирующий орган (п. 2 ч. 1 ст. 9 ФЗ от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»);

- и др.

Согласно Основам доверенности на совершение любых предусмотренных законом сделок и любых не противоречащих закону действий могут удостоверяться любым нотариусом РФ, главами местных администраций и специально уполномоченными должностными лицами местного самоуправления, а также должностными лицами консульских учреждений РФ.

По мнению Е.А. Кирилловой, наделение глав местных администраций и должностных лиц местного самоуправления полномочиями по совершению некоторых нотариальных действий, в частности по удостоверению доверенностей, приводит к определённым проблемам⁹¹.

Она объясняет это тем, что к лицу, которое хочет стать нотариусом, в соответствии с ч. 1 ст. 2 Основ предъявляются серьёзные квалифицированные требования, к примеру, наличие высшего юридического образования, стаж работы по юридической специальности не менее пяти лет, а также сдача квалификационного экзамена. Для глав местных администраций и должностных лиц местного самоуправления таких требований не предусмотрено, и в связи с этим качество совершаемых ими нотариальных действий очень низкое в некоторых случаях.

Так, Апелляционным определением Верховного суда Республики Башкортостан от 17.09.2015 № 33-14732/2015 было установлено, что должностным лицом органа местного самоуправления в Республике Башкортостан была удостоверена доверенность от имени инвалида I группы по зрению без участия и подписи рукоприкладчика, что привело к недействительной доверенности, а также договора дарения, составленного от имени представляемого⁹².

Таким образом, Е.А. Кириллова предлагает добавить в ФЗ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» статью, которая устанавливала бы квалификационные

⁹¹ Кириллова, Е. А. Указ. соч. С. 54-56.

⁹² Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 17.09.2015 № 33-14732/2015. // Верховный суд Республики Башкортостан: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vs.bkr.sudrf.ru>.

требования к главам местных администраций и должностным лицам местного самоуправления о наличии высшего юридического образования и об обязательном прохождении специальных курсов по обучению совершению нотариальных действий⁹³.

К нотариально удостоверенным доверенностям согласно ч. 2 ст. 185.1 ГК РФ также приравниваются:

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, удостоверенные начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;

3) доверенности лиц, которые находятся в местах лишения свободы, удостоверенные начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, которые проживают в стационарных организациях социального обслуживания, удостоверенные администрацией этой организации или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

На практике часто возникает вопрос, приравниваются ли к нотариально удостоверенным доверенности, которые удостоверены начальником следственного изолятора или изолятора временного содержания (далее – ИВС). В таких ситуациях возможны два варианта, с одной стороны, так как следственный изолятор и ИВС не являются местами лишения свободы по общему правилу, то и доверенности, удостоверенные начальниками таких учреждений, не приравниваются к нотариально удостоверенным, однако в случае, если гражданин, приговорённый судом к лишению свободы, отбывает наказание не в колонии, а в следственном изоляторе или ИВС, то в таком случае доверенности, выданные начальником следственного изолятора или ИВС, приравниваются к нотариально удостоверенным⁹⁴.

При удостоверении доверенностей нотариусу необходимо соблюдать правила нотариального удостоверения сделок, предусмотренные Основами, а также руководствоваться Методическими рекомендациями по удостоверению доверенностей, утверждёнными решением Правления ФНП от 18.07.2016.

⁹³ Кириллова, Е. А. Указ. соч. С. 54-56.

⁹⁴ Медведев, И. Г. Настольная книга нотариуса. В 4 т. Т. 2: Правила совершения отдельных видов нотариальных действий [Электронный ресурс] : учебное пособие / И. Г. Медведев // – Москва : Статут, 2015. – С. 385. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Представляемыми по доверенности могут быть физические и юридические лица, а также публично-правовые образования⁹⁵.

Физические лица могут выдавать доверенности, если они обладают дееспособностью.

Нотариальное удостоверение доверенности, которая совершается несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, осуществляется с письменного согласия его законных представителей (ч. 1 ст. 26 ГК РФ). Данное согласие должно быть дано до её удостоверения, оно может выражаться как в тексте самой доверенности, так и в отдельном, нотариально удостоверенном документе. Кроме того, такое согласие не требуется, если доверенность выдаётся на передачу полномочий, которые несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет могут совершать самостоятельно (ч. 2 ст. 26 ГК РФ). Помимо этого, согласно ч. 4 ст. 37 ГПК РФ несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе самостоятельно защищать свои права, свободы и законные интересы в суде по делам, которые возникают из гражданских, семейных, трудовых и иных отношений, в установленных федеральным законом случаях (ч. 1 ст. 21 ГК РФ, ч. 3 ст. 26 ГК РФ, ч. 1 ст. 27 ГК РФ, ч. 2 ст. 56 СК РФ, ч. 3 ст. 62 СК РФ). Следовательно, в этих случаях доверенность может быть выдана ими без согласия законных представителей.

От имени несовершеннолетних, которые не достигли ещё возраста 14 лет, доверенности выдают их родители, усыновители или опекуны (ч. 1 ст. 28 ГК РФ).

На практике часто возникает вопрос по поводу возможности совершения сделок с имуществом малолетних не их законными представителями, а представителями по доверенностям, которые выданы законными представителями малолетних⁹⁶.

При буквальном толковании ч. 1 ст. 28 ГК РФ сделки за малолетних, за исключением указанных в ч. 2 ст. 28 ГК РФ, могут совершать только их законные представители.

Однако, по мнению И.Г. Медведева, данный вывод является неправильным. Она объясняет это тем, что возможность осуществления гражданских прав ограничивается только ч. 4 ст. 182 ГК РФ, в которой установлено, что не допускается совершение через представителя сделок, имеющих личностный характер, а также других, предусмотренных в законе. Поскольку распоряжение имуществом не входит в круг установленных законом обязанностей родителей и усыновителей по отношению к их малолетним детям, значит данное действие не обладает исключительно личностным характером и, следовательно, заключение сделок с имуществом малолетних представителями по доверенности, выданными законными

⁹⁵ О Методических рекомендациях по удостоверению доверенностей» (вместе с «Методическими рекомендациями по удостоверению доверенностей») [Электронный ресурс] : письмо ФНП от 22.07.2016 № 2668/03-16-3 утв. решением Правления ФНП от 18.07.2016. протокол № 07/16 // Справочно-правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁹⁶ Медведев, И. Г. Указ. соч. С. 389.

представителями малолетних, не противоречит настоящему законодательству⁹⁷.

Граждане, которые ограничены в дееспособности, могут выдавать доверенность только с согласия своих попечителей (п. 3 ч. 1 ст. 30 ГК РФ).

От имени признанных судом недееспособными граждан доверенности выдают их опекуны (ч. 2 ст. 32 ГК РФ).

Юридические лица вправе выдавать доверенности в пределах их правоспособности. При этом доверенности от юридического лица согласно ч. 4 ст. 185.1 ГК РФ выдаются за подписью его руководителя или другого лица, которое уполномочено на это законом или учредительными документами. Помимо этого, к доверенностям на представительство юридического лица в судах общей юрисдикции и(или) арбитражных судах предъявляется дополнительное правило о проставлении печати юридического лица на доверенности (ч. 3 ст. 53 ГПК РФ, ч. 5 ст. 61 АПК РФ, ч. 6 ст. 57 Кодекс административного судопроизводства РФ (далее – КАС РФ)).

Выдача доверенности от имени индивидуального предпринимателя на осуществление предпринимательской деятельности невозможна. Однако возможна выдача доверенности на представление интересов предпринимателя в любых правоотношениях, в которых он по роду своей деятельности принимает участие, в частности, на представление отчетности в налоговые органы, на заключение различных сделок и др.⁹⁸.

Представителями по доверенности могут являться физические и юридические лица.

Согласно ч. 3 ст. 182 ГК РФ представитель не имеет права совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является. Однако данное правило не распространяется в случаях приобретения имущества одним из супругов, который действует по доверенности от имени другого супруга, так как здесь отсутствует конфликт интересов, для предотвращения которого установлено данное правило⁹⁹.

Доверенность может выдаваться одному или нескольким представителям.

Когда доверенность выдана нескольким представителям, каждый из них обладает полномочиями, которые указаны в доверенности, если в ней не предусмотрено, что представители осуществляют их совместно. Если полномочия осуществляются представителями раздельно, то отказ от полномочий одного из представителей, а также отмена его полномочий представляемым влечёт прекращение доверенности лишь в отношении указанного представителя. Если же полномочия по доверенности осуществляются представителями совместно, то отказ одного из представителей влечёт прекращение доверенности в целом, а отмена

⁹⁷ Медведев, И. Г. Указ. соч. С. 389.

⁹⁸ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 286.

⁹⁹ Там же. С. 292 – 293.

представляемым в отношении одного представителя – прекращение доверенности только в отношении него (п. 126 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

В доверенности, которая выдана нескольким лицам, действующим совместно, одному из этих лиц, кроме общих полномочий, может быть предоставлено дополнительное при условии, что оно будет связано с общими для всех полномочиями¹⁰⁰.

Законодательством РФ могут предусматриваться специальные требования к представителям. Так, согласно ч. 2 ст. 29 Налоговый кодекс РФ (далее – НК РФ) представителями налогоплательщика не могут являться лица налоговых органов, таможенных органов, органов внутренних дел, судьи, следователи и прокуроры, согласно ч. 2 ст. 56 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» представителями сторон исполнительного производства не могут быть судьи, следователи, прокуроры, работники (сотрудники) Федеральной службы судебных приставов и аппаратов судов, за исключением случаев, когда они участвуют в исполнительном производстве в качестве представителей соответствующих организаций или в качестве законных представителей сторон исполнительного производства. Кроме того, специальные требования установлены в ст. 51 ГПК РФ, ст. 60 АПК РФ, ч. 2 ст. 55 КАС РФ, а также ч. 2 ст. 53 ФКЗ от 21.07.1994 № 1-ФКЗ «О конституционном Суде РФ»¹⁰¹.

Также в законодательстве могут предусматриваться специальные требования к содержанию доверенности:

- в доверенности на совершение дарения, должен быть назван одаряемый и указан предмет дарения (ч. 5 ст. 576 ГК РФ);

- в доверенности на принятие наследства или отказ от него, специально должно быть предусмотрено такое полномочие (п. 3 ч. 1 ст. 1153 ГК РФ и ч. 3 ст. 1159 ГК РФ);

- в доверенности на ведение дела о банкротстве, должны быть специально оговорены право представителя на подписание заявления о признании должника банкротом и на голосование по вопросу заключения мирового соглашения (ч. 1 ст. 37, ч. 2 ст. 40 и ч. 2 ст. 150 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»);

- в доверенности на представительство в судах общей юрисдикции и(или) арбитражных судах должны учитываться требования, предусмотренные ст. 54 ГПК РФ, ст. 62 АПК РФ и ст. 56 КАС РФ;

- в доверенности, по которой передаются полномочия в отношении конкретного имущества, указываются индивидуальные признаки этого имущества;

- и др.

Любая доверенность должна содержать:

- наименование;

¹⁰⁰ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 292 – 293.

¹⁰¹ Медведев, И. Г. Указ. соч. С. 391.

- указание места ее совершения (город (село, поселок, район), край, область, республика, автономная область, автономный округ), а в случае удостоверения доверенности вне помещения нотариальной конторы - также адрес удостоверения;

- дату ее совершения, которая указывается прописью (число, месяц и год) (ч. 1 ст. 186 ГК РФ, ст. 45.1 Основ);

- сведения о представляемом и представителе: в отношении физического лица указываются фамилия, имя и отчество (при наличии) полностью, место жительства (при наличии) (кроме этого обычно указываются дата и место рождения лица, а также данные документа, удостоверяющего личность); в отношении юридического лица - полное наименование, адрес, место нахождения и регистрационный номер (при наличии) (ст. 45.1 Основ);

- полномочия представителя (ст. ст. 182, 185 ГК РФ);

- подпись представляемого или представителя юридического лица (ст. 44 Основ, п. 4 ст. 185.1 ГК РФ);

а также может содержать:

- срок, на который она выдана (ст. 186 ГК РФ);

- указание на право или запрет передоверия, возможность или запрет последующего передоверия (ч. 1 ст. 187 ГК РФ).

Удостоверяя доверенность на совершение действий за границей, нотариус должен учитывать требования о праве, подлежащем применению к форме такой доверенности (ч. 1 ст. 1209 ГК РФ), а также о праве, подлежащем применению к данным отношениям представительства (ст. 1217 ГК РФ).

Представитель по доверенности должен лично совершать полномочия, которые ему переданы. Но в некоторых случаях он также может передоверить данные полномочия другому лицу (ч. 1 ст. 187 ГК РФ). Такое возможно, если:

- сама доверенность содержит указание на то, что полномочия могут быть переданы другому лицу;

- представитель вынужден передать полномочия по доверенности в целях охраны интересов представляемого при условии, что доверенность прямо не запрещает передоверие.

В доверенности может предусматриваться передача как всех содержащихся в ней полномочий, так и отдельных.

Если в доверенности, которая выдана на несколько представителей, содержится указание на то, что они осуществляют полномочия совместно, передоверие может совершаться только всеми представителями совместно, если иное не установлено в доверенности (п. 127 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

В случае, если в доверенности, полномочия по которой осуществляются представителями совместно, предусмотрено право каждого из представителей совершить передоверие, лицо, получившее полномочия в

результате такого передоверия, осуществляет их только совместно с представителями по первоначальной доверенности.

По общему правилу представитель, который передал полномочия другому лицу в порядке передоверия, не теряет возможность осуществлять соответствующие полномочия, если другое не указано в доверенности или не предусмотрено законом (ч. 6 ст. 187 ГК РФ). Если же представитель, который передал свои полномочия в порядке передоверия, утрачивает их, то это обязательно отражается в удостоверяемой в порядке передоверия доверенности. В противном случае полномочиями по доверенности будут обладать и первоначальный представитель, и лицо, которому они были переданы в порядке передоверия, если иное не предусмотрено законом.

Согласно ч. 5 ст. 187 ГК РФ не допускается передоверие полномочий по доверенности на получение заработной платы и иных платежей, которые связаны с трудовыми отношениями, на получение вознаграждения авторов и изобретателей, пенсий, пособий и стипендий или на получение корреспонденции, кроме ценной корреспонденции, удостоверенной организацией, в которой представляемый работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении.

Нотариус удостоверяет доверенность, выдаваемую в порядке передоверия, по предъявлении представителем основной доверенности. При этом нотариус обязан проверить основную доверенность на предмет наличия в ней указаний на возможность передоверия, а также на предмет действительности и её отмены с помощью ЕИС.

В доверенности, выданной с правом передоверия полномочий по ней другим лицам, также может устанавливаться право последующего передоверия. При этом необходимо, чтобы такое право обязательно было закреплено в первоначальной доверенности, поскольку данное право нельзя предусмотреть в доверенности, выдаваемой в порядке передоверия, если оно не содержится в первоначальной.

Закон не ограничивает ни количество передоверий по первоначальной доверенности, ни количество последующих передоверий, однако это может сделать представляемый, указав в тексте доверенности, к примеру, следующие формулировки: "Доверенность выдана с правом передоверия и с правом однократного последующего передоверия", "Доверенность выдана с правом однократного передоверия", "Доверенность выдана с правом передоверия, но без права последующего передоверия" и др.

В тексте доверенности, выданной в порядке передоверия, должны быть отражены реквизиты, идентифицирующие первоначальную доверенность, а в случае выдачи доверенности в порядке последующего передоверия - также предшествующую(ие) доверенность(и), выданную(ые) в порядке передоверия, в таком объеме, чтобы нотариус с помощью ЕИС смог проверить действительность таких доверенностей.

Представителю, который передал в порядке передоверия полномочия другому лицу, нотариус разъясняет его обязанность в разумный срок известить представляемого по первоначальной доверенности о передаче полномочий по доверенности в порядке передоверия, а также сообщить необходимые сведения о лице, которому были переданы полномочия. Помимо этого, нотариус разъясняет представителю, передавшему полномочия в порядке передоверия, что неисполнение данных обязанностей возлагает на него ответственность за действия лица, которому оно передало полномочия, как за свои собственные (ч. 2 ст. 187 ГК РФ)¹⁰².

В действующем законодательстве не содержится ограничений для срока, на который может выдаваться доверенность, в связи с этим представляемый может указать любой срок её действия. Кроме того, если в доверенности предусмотрено несколько разных полномочий, то представляемый может указать отдельный срок для каждого полномочия.

В соответствии с ч. 1 ст. 186 ГК РФ доверенность, в которой не указан срок, действует в течение одного года со дня её совершения. Доверенность же на совершение действий за границей, в которой также не указан срок, действует до её отмены представляемым (ч. 2 ст. 186 ГК РФ).

Доверенность прекращает своё действие по основаниям, предусмотренным ст. 188 ГК РФ. К ним относятся:

- 1) истечение срока действия доверенности;
- 2) отмена доверенности представляемым или одним из лиц, которые выдали доверенность совместно;
- 3) отказ представителя от полномочий;
- 4) прекращение юридического лица, от имени которого или которому выдана доверенность, в том числе в результате его реорганизации в форме разделения, слияния или присоединения к другому юридическому лицу;
- 5) смерть представляемого, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- 6) смерть представителя, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- 7) введение в отношении представляемого или представителя процедуры банкротства, при которой они утрачивают право самостоятельной выдачи доверенности.

Согласно ч. 2 ст. 188 ГК РФ представитель в любое время может отказаться от полномочий, а представляемый может отменить доверенность или передоверие, кроме случая выдачи безотзывной доверенности. Соглашение об отказе от этих прав является ничтожным.

В соответствии с ч. 3 ст. 188 ГК РФ прекращение доверенности влечёт прекращение передоверия.

Удостоверяя распоряжение об отмене доверенности, нотариус разъясняет представляемому его обязанность известить представителя, а

¹⁰² Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 286

также известных ему третьих лиц, для представительства перед которыми выдана доверенность, об отмене доверенности (ч. 1 ст. 189 ГК РФ).

В случае, когда третьему лицу предъявляется доверенность, об отмене которой оно не знало и не должно было знать, права и обязанности, приобретенные в результате действия представителя, полномочия которого прекращены, сохраняют силу для представляемого и его правопреемников (ч. 2 ст. 189 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 188 ГК РФ отмена доверенности совершается в той форме, в которой она была выдана, или в нотариальной форме. При этом сведения об отмене доверенности, которая была совершена в нотариальной форме, вносятся нотариусами в реестр нотариальных действий ЕИС, а сведения об отмене, совершенной в простой письменной форме, могут быть опубликованы в официальном издании, где публикуются сведения о банкротстве.

Коммерческими организациями, а также индивидуальными предпринимателями в целях исполнения или обеспечения исполнения ими обязательства перед представителем или лицами, от имени или в чьих интересах действует представитель, может выдаваться безотзывная доверенность. В такой доверенности обязательно должны быть указаны статус представляемого, сведения о его государственной регистрации, сведения об обязательстве, в целях исполнения или обеспечения исполнения, которого она выдана, а также сведения о том, что она не может отменяться до истечения срока её действия или может отменяться, но только в предусмотренных законом или ей самой случаях. В наименовании доверенности следует указывать «Безотзывная доверенность».

Согласно ч. 3 ст. 188 ГК РФ по безотзывной доверенности не допускается передоверие, если такая возможность прямо не отражена в тексте доверенности.

2.2 Удостоверение завещаний

Согласно ст. 1118 ГК РФ под завещанием понимается распоряжение физического лица своим имуществом на случай смерти. Завещание является односторонней сделкой, которая определяет судьбу имущества завещателя после его смерти, и для его совершения достаточно выражения воли одного лица – завещателя. В соответствии с ранее действующей редакцией ч. 1 ст. 1118 ГК РФ лицо могло распорядиться своим имуществом на случай смерти только совершив завещание, однако с 01.06.2019 появился ещё один способ распоряжения собственным имуществом на случай смерти, а именно наследственный договор (ст. 1140.1 ГК РФ).

И для завещаний, и для наследственных договоров ГК РФ по общему правилу предусмотрена обязательная нотариальная форма, однако для завещаний установлены исключения из этого правила. Так, согласно п. 3 ч. 1 ст. 1124 ГК РФ завещание может быть совершено и в простой письменной

форме в случае, если лицо, находящееся в явно угрожающем его жизни положении в силу сложившихся чрезвычайных обстоятельств, а также лишённое возможности совершить завещание в нотариальной форме, собственноручно составит и в присутствии двух свидетелей подпишет его. Кроме того, простая письменная форма допускается и при совершении закрытого завещания (ст. 1126 ГК РФ). При этом в простой письменной форме не могут совершаться совместные завещания, наследственные договоры, а также завещания, которые содержат решения об учреждении наследственного фонда.

В соответствии с Основами завещания могут удостоверяться любым нотариусом, главами местных администраций и специально уполномоченными должностными лицами местного самоуправления, а также должностными лицами консульских учреждений РФ.

Согласно указанному в прошлом параграфе мнению Е.А. Кирилловой, отсутствие квалификационных требований к главам местных администраций и должностным лицам местного самоуправления о наличии высшего юридического образования и об обязательном прохождении специальных курсов по обучению совершению нотариальных действий является причиной низкого качества совершаемых ими нотариальных действий, в частности удостоверенных ими завещаний¹⁰³.

Так, Верховным судом Чувашской Республики в апелляционном определении от 24.08.2015 по делу № 33-3710/2015 было установлено, что органы местного самоуправления нарушили порядок составления завещаний, а именно завещание было записано не со слов завещателя, а с использованием заготовленного образца, по просьбе завещателя в текст завещания не были внесены изменения, а его окончательный вариант не оглашался должностным лицом местного самоуправления и подписывался завещателем не в его присутствии, что повлекло невозможность определения действительной воли наследодателя¹⁰⁴.

К нотариально удостоверенным приравниваются:

- завещания граждан, которые находятся на излечении в медицинских организациях в стационарных условиях или проживают в домах для престарелых и инвалидов, удостоверенные главными врачами, их заместителями по медицинской части или дежурными врачами этих медицинских организаций, а также начальниками госпиталей, директорами или главными врачами домов для престарелых и инвалидов (п. 1 ч. 1 ст. 1127 ГК РФ);

- завещания граждан во время плавания на судах, плавающих под Государственным флагом Российской Федерации, которые удостоверены капитанами этих судов (п. 2 ч. 1 ст. 1127 ГК РФ);

¹⁰³ Кириллова, Е. А. Указ. соч. С. 54 – 56.

¹⁰⁴ Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 24.08.2015 по делу № 33-3710/2015 // Верховный суд Чувашской республики. – Режим доступа: <http://vs.chv.sudrf.ru>.

- завещания граждан, находящихся в разведочных, арктических или других подобных экспедициях, которые удостоверены начальниками таких экспедиций, российских антарктических станций или сезонных полевых баз (п. 3 ч. 1 ст. 1127 ГК РФ);

- завещания военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, в которых отсутствуют нотариусы, и завещания работающих в этих частях гражданских лиц, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командирами воинских частей (п. 4 ч. 1 ст. 1127 ГК РФ);

- завещания граждан, которые находятся в местах лишения свободы, удостоверенные начальниками мест лишения свободы (п. 5 ч. 1 ст. 1127 ГК РФ);

- завещательное распоряжение гражданина правами на денежные средства в банке, совершённое в письменной форме в филиале банка, где находятся данные денежные средства (ч. 1 ст. 1128 ГК РФ).

При этом если гражданин, находящийся в условиях перечисленных в ч. 1 ст. 1127 ГК РФ, изъявит желание для совершения завещания пригласить нотариуса и для этого имеется реальная возможность, лицо, которое вправе удостоверить завещание вместо нотариуса, должно предпринять все меры для приглашения к завещателю нотариуса (ч. 4 ст. 1127 ГК РФ).

При удостоверении завещаний нотариусу необходимо соблюдать правила нотариального удостоверения сделок, предусмотренные Основами, а также руководствоваться Методическими рекомендациями по удостоверению завещаний, принятию нотариусом закрытого завещания, вскрытию и оглашению закрытого завещания (далее – Методические рекомендации по удостоверению завещаний), утверждёнными решением Правления ФНП от 01-02.07.2004.

Завещание может совершаться только полностью дееспособным на момент его совершения гражданином (ч. 2 ст. 1118 ГК РФ).

В соответствии с действующим законодательством основным принципом завещания является свобода его совершения. Это означает, что завещатель по своему выбору может завещать имущество любым лицам, любым образом доли наследников в наследстве, лишить наследства одного, нескольких или всех наследников по закону без указания причины, а также включить в завещание другие распоряжения, установленные в ГК РФ (например, предусмотреть завещательное возложение, возложить завещательный отказ, назначить душеприказчика и др.). Единственным ограничением свободы завещания являются правила об обязательной доле в наследстве (ст. 1119 ГК РФ)¹⁰⁵.

Завещание должно совершаться гражданином лично, не допускается совершение завещания через представителя. Завещание может быть

¹⁰⁵ Борисова, Е. А. Указ. соч. С. 319.

составлено завещателем самостоятельно или записано при нём и с его слов нотариусом¹⁰⁶.

До недавнего времени в ГК РФ предусматривалось, что завещания могут содержать только распоряжения одного гражданина. Однако с 01.06.2019 были введены правила о совершении совместного завещания супругов.

Так как согласно ч. 5 ст. 1118 ГК РФ завещание влечёт правовые последствия не в момент его совершения, а в момент открытия наследства, следовательно, в своём завещании завещатель может распорядиться любым имуществом, в том числе и тем, которое он возможно приобретёт в будущем (ст. 1120 ГК РФ). В связи с этим нотариус при удостоверении завещания не вправе требовать от завещателя подтверждения его прав на завещаемое имущество. Данная позиция подтверждается и Верховным Судом РФ в Определении Судебной коллегии по гражданским делам от 28.12.2004 № 88-В04-4.

Если в завещании имеются распоряжения конкретным имуществом, следует как можно точнее описывать индивидуализирующие признаки такого имущества, чтобы в дальнейшем не возникли сложности при толковании завещания.

В соответствии со ст. 1120 ГК РФ завещатель не ограничивается в количестве составляемых им завещаний, он вправе распоряжаться имуществом или какой-то его частью путём составления одного или нескольких завещаний.

В завещания могут включаться распоряжения в отношении разных наследников. В таком случае доли между наследниками распределяются так, чтобы при условном принятии наследственного имущества за единицу сумма долей не была больше единицы. Если завещатель не определил доли наследников, тогда наследство считается завещанным в равных долях (ч. 1 ст. 1122 ГК РФ).

Завещание может ограничиваться лишением наследства одного, нескольких или всех наследников по закону. Лишение завещателем наследников наследства возможно:

- путем прямого распоряжения об этом в завещании (при этом у такого наследника остаётся право на обязательную долю в наследстве, если она предусмотрено законом);

- путем распределения всего имущества между другими наследниками так, что на долю указанного наследника по закону не будет ничего причитаться (при этом такой наследник сохраняет право наследования, если окажется завещанной только часть имущества, а также если наследники по завещанию не примут наследство, откажутся от него, не будут иметь права наследовать или будут признаны недостойными).

¹⁰⁶ Методические рекомендации по удостоверению завещаний, принятию нотариусом закрытого завещания, вскрытию и оглашению закрытого завещания [Электронный ресурс] : решение правления ФНП от 01-02.07.2004, Протокол № 04/04 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

При нотариальном удостоверении завещания кроме завещателя и нотариуса могут присутствовать переводчик, исполнитель завещания, свидетели, а также рукоприкладчик.

При этом присутствие исполнителя завещания и свидетелей при нотариальном удостоверении завещания допускается при изъявлении на это воли завещателя. Однако в некоторых случаях присутствие свидетелей является обязательным, так, при удостоверении завещаний граждан, находящихся в условиях перечисленных в ч. 1 ст. 1127 ГК РФ, обязательно присутствие одного свидетеля, а при совершении завещания в чрезвычайных обстоятельствах – двух.

Одно лицо не может быть одновременно рукоприкладчиком и свидетелем при нотариальном удостоверении завещания. Это объясняется тем, что рукоприкладчик подписывает завещание вместо завещателя, а свидетель подписывает завещание вместе с завещателем.

Кроме этого, нотариус должен выяснить, не относятся ли свидетели, присутствующие при удостоверении завещания, к кругу лиц, которые не могут быть свидетелями в соответствии с ч. 2 ст. 1124 ГК РФ.

Участие рукоприкладчика при удостоверении завещания не должно сводиться лишь к подписанию завещания. Он также обязан ознакомиться с его текстом, в случае, если завещатель не может лично ознакомиться с текстом завещания вследствие своей неграмотности или физических недостатков, рукоприкладчик должен убедиться, что текст завещания правильно записан нотариусом со слов завещателя и соответствует его действительной воле (п. 45 Методических рекомендаций по удостоверению завещаний).

Согласно ст. 1123 и ч. 5 ст. 1125 ГК РФ нотариус разъясняет лицам, которые присутствуют при удостоверении завещания, их обязанность соблюдать тайну завещания, не разглашать сведения, относящиеся к содержанию завещания, его совершению, изменению или отмене, а также право завещателя на компенсацию морального вреда или защиту своих гражданских прав другими способами в случае разглашения тайны завещания.

Кроме этого, нотариус также разъясняет завещателю:

- его право назначить душеприказчика (исполнителя завещания), т.е. поручить исполнение всего завещания или его части определённому в завещании лицу, которое может быть или не быть наследником завещателя (ч. 1 ст. 1134 ГК РФ). При этом Завещатель может сообщить душеприказчику о его назначении, а может и не сообщать об этом (в таком случае душеприказчик узнает о его назначении только после открытия наследства);

- его право возложить совершение за счёт наследственного имущества различных обязанности имущественного характера на одного или нескольких наследников – завещательный отказ (ст. 1138 ГК РФ);

- его право возложить определённые обязанности по совершению различных действий имущественного или неимущественного характера,

которые направлены на осуществление общепользовательных целей или других непротиворечащих закону целей, на одного или нескольких наследников – завещательной возложение;

- другие положения законодательства, которые имеют значение в каждом конкретном случае.

Все завещания, удостоверенные самим нотариусом, а также поступившие ему (закрытые и приравненные к нотариально удостоверенным), учитываются в алфавитной книге учёта завещаний.

В соответствии с ч. 2 ст. 1131 ГК РФ не допускается оспаривание завещания до открытия наследства. Кроме того, основанием к недействительности завещания не могут являться незначительные нарушения порядка его составления, подписания и удостоверения (например, исправления, опiski и др.), если суд посчитал, что они не влияют на выражение волеизъявления завещателя.

Одним из проявлений принципа свободы завещания является право завещателя в любой момент отменить или изменить составленное им завещание без указания причины¹⁰⁷.

Так, завещание можно отменить путем удостоверения распоряжения о его отмене или путем совершения нового завещания.

При этом распоряжение об отмене завещания должно совершаться в форме, установленной ГК РФ для самого завещания.

Согласно ст. 1130 ГК РФ нотариально удостоверенным завещанием может отменяться или изменяться любое предшествующее завещание, в том числе завещательное распоряжение, а завещательным распоряжением, которое удостоверено служащим банка, - только ранее удостоверенное завещательное распоряжение правами на денежные средства в соответствующем банке. Завещанием, которое совершено в чрезвычайных обстоятельствах, может отменяться только такое же завещание.

Распоряжение об отмене завещания и любое последующее завещание могут удостоверяться любым нотариусом вне зависимости от места жительства (места пребывания) завещателя, места нахождения завещанного имущества или места нахождения нотариуса, который удостоверил отменяемое завещание.

При отмене ранее составленного завещания путём совершения нового завещания в новом завещании может предусматриваться прямое указание об отмене всего прежнего завещания или отдельных его завещательных распоряжений. В случае, если таких указаний не имеется, вывод об отмене завещания производится путем сравнения содержания нескольких составленных одним завещателем завещаний. При этом завещание, которое было составлено ранее, отменяется, если оно содержит завещательные распоряжения, полностью или в части противоречащие более позднему по времени составления завещанию (ч. 2 ст. 1130 ГК РФ).

¹⁰⁷ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 243.

Изменить завещание завещатель может только посредством составления нового завещания, в котором будут изменены отдельные завещательные распоряжения предыдущего завещания.

В случае, если в завещаниях, совершённых одним завещателем, содержатся распоряжения о различном имуществе или отдельные завещательные распоряжения предыдущего завещания были изменены более поздним завещанием, то наследование осуществляется на основании нескольких завещаний. Если же в последнем по времени завещании имеется прямое указание об отмене ранее составленного завещания или такое завещание полностью противоречит последующему, то наследование осуществляется в соответствии с последним по времени завещанием (п. 31 Методических рекомендаций по удостоверению завещаний).

Когда нотариус удостоверяет распоряжение об отмене завещания или новое завещание, которое содержит прямое указание об отмене прежнего завещания, он обязательно должен поставить отметку об этом на экземпляре хранящегося у него отмененного завещания, в реестре для регистрации нотариальных действий, а также в алфавитной книге учета завещаний (если оба завещания удостоверены одним и тем же нотариусом).

Согласно ст. 1126 ГК РФ завещатель имеет право совершить завещание, с содержанием которого никто, в том числе и нотариус, не может быть ознакомлен до его вскрытия после смерти завещателя (закрытое завещание). Такое завещание передается в заклеенном конверте лично нотариусу и принимается им в обязательном присутствии двух свидетелей. Данный конверт подписывается обоими свидетелями в присутствии одновременно нотариуса и завещателя, после чего запечатывается нотариусом в присутствии завещателя и свидетелей в конверт хранения, на котором нотариус совершает удостоверительную. Нотариус в качестве подтверждения принятия закрытого завещания выдаёт завещателю свидетельство о принятии закрытого завещания.

Завещатель имеет право в любой момент изменить закрытое завещание посредством составления нового завещания, в том числе закрытого. Кроме того, завещатель может в любое время отменить его, оформив распоряжения об отмене закрытого завещания или составив нового завещания, в том числе закрытое.

В случае получения распоряжения об отмене закрытого завещания нотариус проставляет соответствующую отметку на конверте хранения, при этом не вскрывая закрытое завещание и не возвращая его завещателю.

Конверт с закрытым завещанием, который хранится у нотариуса, может быть вскрыт только после смерти завещателя.

Вскрытие и оглашение закрытого завещания являются отдельным нотариальным действием, которое завершается составлением Протокола вскрытия и оглашения закрытого завещания.

2.3 Удостоверение сделок по отчуждению недвижимого имущества

Главным материально-правовым основанием нотариального удостоверения сделок по отчуждению недвижимого имущества являются положения, предусмотренные ч. 3 ст. 8.1 и ст. 163 ГК РФ¹⁰⁸. Так, согласно ч. 3 ст. 8.1 ГК РФ в случаях, установленных законом или соглашением сторон, сделки, которые влекут возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, подлежащее государственной регистрации, должны быть нотариально удостоверены. При этом под государственной регистрацией понимается не любой учёт имущества в различных реестрах, которые ведутся государственными органами, а только тот, который в соответствии с законом необходим для возникновения, изменения и прекращения прав на имущество¹⁰⁹.

Под понятие «сделок по отчуждению объектов недвижимого имущества» подпадают все договоры, направленные на безвозвратную смену собственника, такие как, например, договор купли-продажи, мены, дарения, аренды в отношении недвижимости, а также договор об отступном, согласно которому передаётся право собственности на недвижимый объект и одновременно прекращается какое-либо обязательство¹¹⁰.

Действующим гражданским законодательством не предусматривается обязательное нотариальное удостоверение всех сделок по отчуждению недвижимости, за исключением договора по отчуждению недвижимости под выплату аренды (ст. 584 ГК РФ). Кроме того, ФЗ от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» была введена обязательная нотариальная форма для следующих сделок с недвижимостью:

- 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, кроме сделок, которые связаны с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом РФ от 15.04.1993 N 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (за исключением случая, установленного ч. 19 ст. 7.3 данного Закона) (ч. 1 ст. 42 Закона о регистрации недвижимости);

- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества,

¹⁰⁸ Илюшина, М. Н. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: новое в правовом регулировании [Электронный ресурс] / М. Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 2. – С. 33. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

¹⁰⁹ Малешин, Д. Я. Указ. соч. С. 270.

¹¹⁰ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 237.

которое принадлежит несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (ч. 2 ст. 54 Закона о регистрации недвижимости).

Законодатель установил данные правила в целях защиты прав и законных интересов участников гражданского оборота, борьбы со злоупотреблением правами в сфере недвижимости несовершеннолетних и ограниченно дееспособных лиц, а также борьбы с квартирным рейдерством при продаже мини-долей в праве. Что касается последнего случая, то на практике очень часто встречались ситуации, когда недобросовестный покупатель за маленькую сумму приобретал незначительную долю квартиры, после чего создавал для собственников долей невыносимые условия проживания с целью заставить их продать принадлежащие им доли по значительно заниженной цене¹¹¹.

При нотариальном удостоверении сделок по отчуждению недвижимого имущества нотариусы руководствуются правилами нотариального удостоверения сделок, установленными Основами, а также руководствуются Регламентом.

ФЗ от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» были внесены изменения в ст. 56 Основ, согласно которым любые договоры по отчуждению объектов недвижимости могут быть удостоверены любым нотариусом любого нотариального округа, находящегося в пределах субъекта РФ, на территории которого расположено данное недвижимое имущество. Ранее действующая редакция ст. 56 Основ предусматривала необходимость удостоверения таких договоров «по месту нахождения указанного имущества».

Кроме того, для удостоверения договора об отчуждении недвижимости, находящейся в разных субъектах РФ, стороны могут обратиться к нотариусу, который осуществляет свою деятельность в любом из нотариальных округов, находящихся в пределах одного из субъектов РФ, на территориях которых расположено данное имущество (ч. 2 ст. 56 Основ).

Таким образом, при установлении экстерриториального принципа удостоверения договоров об отчуждении недвижимого имущества, законодатель исходил из стремления достичь большую доступность предоставления нотариальных услуг всем участникам гражданского оборота на всей территории РФ¹¹².

В соответствии с п. 33 Регламента при удостоверении договоров, которые направлены на отчуждение недвижимости, нотариусу необходимо дополнительно установить информацию:

1) о принадлежности имущества и основаниях для регистрации прав по сведениям, содержащимся в ЕГРН (за исключением случаев, когда стороны явно намерены заключить договор об отчуждении недвижимой вещи, которая будет приобретена отчуждателем в будущем). В случаях, когда право

¹¹¹ Кириллова, Е. А. Указ. соч. С. 74 – 75.

¹¹² Корсик, К. А. Указ. соч. С. 237.

возникает в соответствии с законом без регистрации прав в ЕГРН такая информация устанавливается на основании документов, которые подтверждают возникновение права;

2) о принадлежности объекта недвижимости, права на который возникли до 31.01.1998, его характеристиках, обременениях, правах третьих лиц из документов, свидетельствующих о принадлежности имущества, в случае если сведения о зарегистрированных правах отсутствуют в ЕГРН;

3) об описании объекта недвижимости, его кадастровом номере, ограничениях прав и обременениях, а также информацию о существующих правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении объекта недвижимости на основании сведений из ЕГРН;

4) о правах третьих лиц в отношении объекта недвижимости на основании сведений из ЕГРН, документов, по которым возникло право, кроме документов, которые в силу законодательства Российской Федерации не подлежат возврату правообладателю органом регистрации прав, а также на основании заверений об обстоятельствах соответствующей стороны договора;

5) о правах третьих лиц в отношении жилой недвижимости, когда такие права не подлежат государственной регистрации, на основании документов, которые подтверждают принадлежность имущества, документов органов регистрационного учета граждан по месту жительства, управляющих компаний, органов местного самоуправления о зарегистрированных по месту жительства или месту пребывания лицах и заверений об обстоятельствах соответствующей стороны договора;

6) в случае удостоверения договора, по которому объектом являются подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, маломерные суда, сведения о характеристиках, принадлежности, обременениях, правопритязаниях, арестах, а также запрещениях по информации из Единого государственного реестра прав на воздушные суда, запрашиваемой на основании свидетельства о государственной регистрации прав на воздушное судно, сделки с воздушным судном со специальной регистрационной надписью, по информации из Государственного судового реестра, реестра маломерных судов, бербоут-чартерного реестра, Российского международного реестра судов, реестра строящихся судов, судовой книги и реестра арендованных иностранных судов, запрашиваемой на основании свидетельства о праве собственности на судно или выписки из реестра об ином вещном праве, сделки с судном со специальной записью о регистрации. Сведения о наличии или отсутствии прав третьих лиц, в том числе обременений, которые не подлежат государственной регистрации, ареста указанного имущества нотариус устанавливает из документов, подтверждающих принадлежность имущества и (или) заверений об обстоятельствах участников сделки.

При проверке в ходе нотариального удостоверения сделок по отчуждению объектов недвижимого имущества документов, которые

подтверждают права на такие объекты, нотариусам необходимо учитывать, что в период с 29.12.2015 по 02.07.2016 сделки по распоряжению имуществом, находящимся в доверительном управлении, а в период с 29.12.2015 по 04.07.2016 сделки по отчуждению земельных долей подлежали обязательному нотариальному удостоверению¹¹³.

Кроме того, когда нотариус удостоверяет договор по отчуждению недвижимости, находящейся в совместной собственности супругов, ему необходимо запросить согласие супруга продавца, которое должно быть нотариально удостоверено (ч. 3 ст. 35 СК РФ). Если же продавец не состоит в зарегистрированном браке, он подает нотариусу заявление об этом, в котором указывает, что у него не имеется и не имелось супруга, сохраняющего право собственности на продаваемое недвижимое имущество. При участии в совершении сделки обоих супругов согласия на совершение такой сделки, предусмотренные ст. 35 СК РФ, не требуются. Это объясняется тем, что целью получения согласия супруга, не принимающего личного участия в совершении сделки, является подтверждение наличия воли такого супруга на совершение сделки в отношении объекта, находящегося в совместной собственности, а если же оба супруга участвуют в совершении сделки, то такое наличие воли каждого из них устанавливается нотариусом при совершении сделки.

Интересным представляется вопрос необходимости истребования согласия бывшего супруга при отчуждении имущества, которое приобретено супругами в период брака, но отчуждается одним из них после расторжения брака. Так, Верховный Суд РФ в Определении от 13.10.2015 № 55-КГ15-5 указывает на то, что положения ст. 35 СК РФ в отношении получения нотариально удостоверенного согласия одного из супругов при совершении сделки по отчуждению недвижимого имущества другим супругом применяются к правоотношениям, возникшим между супругами, и не регулируют отношения, возникшие между другими участниками гражданского оборота, к которым относятся бывшие супруги¹¹⁴. Таким образом, к совершению указанной сделки титульным собственником применяются правила, установленные ст. 253 ГК РФ, согласно которым согласие всех сособственников общего имущества на отчуждение предполагается.

Если при отчуждении недвижимого имущества затрагиваются права несовершеннолетнего члена семьи собственника, то законодательством к таким случаям применяются следующие правила, определяющие проверочные действия нотариуса:

1) когда несовершеннолетнее лицо является собственником отчуждаемого жилого объекта недвижимости или доли, законные представители такого лица обязаны совершать сделки по отчуждению его

¹¹³ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 238.

¹¹⁴ Определение Верховного Суда РФ от 13.10.2015 № 55-КГ15-5 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

имущества только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства (ч. 1 ст. 28, ч. 2 ст. 37 ГК РФ);

2) когда несовершеннолетнее лицо не является собственником отчуждаемого жилого помещения или доли в нем, а только зарегистрировано в жилом помещении или сохраняет право пользования данным жилым помещением, разрешения органов опеки и попечительства по общему правилу не требуется. Однако в некоторых случаях такое разрешение обязательно:

- если в отчуждаемом жилом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения;

- в отчуждаемом жилом помещении проживают оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника и об этом известно органу опеки и попечительства (ч. 4 ст. 292 ГК РФ). (ГК)

Очень важным этапом проверки законности сделки нотариусом при удостоверении договоров по отчуждению недвижимого имущества является проверка соблюдения права преимущественной покупки лицами, обладающими таким правом. Данный этап является обязательным при отчуждении недвижимого имущества, которое принадлежит продавцу на праве общей долевой собственности (ст. 250 ГК РФ). Согласно п. 39 Регламента информацию о соблюдении заявителем (покупателем) обязанности по извещению лиц, которые имеют преимущественное право покупки, о цене и других условиях договора купли-продажи могут подтверждать отказ лиц от использования преимущественного права покупки или документы, подтверждающие исполнение данной обязанности заявителем. Кроме того, информация об отсутствии согласия лиц, которые имеют преимущественное право покупки, заключить договор купли-продажи на предложенных условиях или о нереализации ими права преимущественной покупки может подтверждаться на основе заверений об обстоятельствах продавца. (П. 39 Регламента)

В соответствии с п. 43 Регламента нотариус также устанавливает отсутствие заявителя в Перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму.

Информация, которую нотариус устанавливает при удостоверении договоров об отчуждении недвижимого имущества в соответствии с Регламентом на основании заверений об обстоятельствах, фиксируется в тексте документа сделки и(или) в протоколе фиксирования информации, а информация, полученная из представленных документов, фиксируется в виде копий документов, которые помещаются в дела нотариуса (п. 44, 45 Регламента).

Для того, чтобы нотариус мог осуществлять проверку, необходимую при нотариальном удостоверении сделок по отчуждению недвижимости, включающую установление принадлежности имущества, проверку наличия

прав третьих лиц, запретов и ограничений и др., без участия заявителя, ему предоставляется доступ к различным электронным реестрам, перечень которых постепенно расширяется. Так, для получения соответствующей информации нотариус может сделать запрос сведений из следующих реестров:

- реестра отмененных доверенностей (п. 21 Регламента);
- Единого федерального реестра сведений о банкротстве (п. 24 Регламента);
- Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (п. 25 Регламента);
- Перечня организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности и терроризму (п. 43 Регламента);
- и др.¹¹⁵.

Согласно ФЗ от 03.08.2018 г. № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», с 01.02.2019 были установлены новые правила передачи нотариусом документов на регистрацию в Росреестр. Так, теперь в соответствии со ст. 55 Основ после удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации, нотариус обязан не позднее окончания рабочего дня или в сроки, предусмотренные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав при условии, что стороны сделки не выступают против подачи такого заявления нотариусом. Если по причинам, за которые нотариус не отвечает, представить заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав в электронной форме невозможно, нотариус представляет их в орган регистрации прав в форме документов на бумажном носителе в течение двух рабочих дней со дня удостоверения договора, а если такой срок определен сторонами в договоре, не позднее двух рабочих дней по истечении такого срока.

Анализируя указанные новшества, Ю.А. Тымчук в своей работе приходит к выводу о введении законодателем в ближайшее время обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом, что станет закономерным результатом планомерной законодательной работы. Об этом, по её мнению, свидетельствует факт наделения нотариуса как широкими полномочиями по проведению правовой проверки документов при нотариальном удостоверении сделок с недвижимым имуществом, так и соответствующими электронными инструментами для её проведения.

¹¹⁵ Корсик, К. А. Указ. соч. С. 236.

На наш взгляд, данное нововведение вполне реально, а его принятие положительно отразится на динамике гражданского оборота недвижимости в связи со снижением рисков совершения сделок с таким имуществом.

Кроме того, в настоящее время активного развития и применения цифровых технологий во всех сферах жизни общества интересной представляется идея совершения нотариальных действий в режиме онлайн. Данный механизм, действительно, может применяться нотариусами в будущем при совершении формальных нотариальных действий, для которых проверка действительной воли лица на их совершение не так важна. Однако онлайн-приём нотариуса не допускается при удостоверении сделок, в частности сделок по отчуждению недвижимости, в связи с тем, что в таком случае нотариус не сможет проверить действительную волю заявителей и тем самым исполнить установленную ст. 54 Основ обязанность¹¹⁶.

¹¹⁶ Тымчук, Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в условиях информатизации нотариальной деятельности: современные тенденции [Электронный ресурс] / Ю. А. Тымчук // Нотариус. – 2018. – № 8. – С. 24 – 27.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги проделанному исследованию можно сделать следующие выводы:

Во-первых, понятие «нотариального удостоверения сделки», содержащееся в действующей редакции ст. 163 ГК РФ, является довольно абстрактным и вызывает множество споров как в теории, так и на практике. Однако данный пробел полностью восполняется положениями Основ и Регламента, содержащими перечень действий, которые необходимо совершить нотариусу для удостоверения сделки, а также устанавливающими объём информации необходимый для этого. Таким образом, нотариальное удостоверение сделки не сводится только к проставлению нотариусом удостоверительной надписи на документе сделки, а представляет конкретную и достаточно сложную процедуру по установлению нотариусом её законности.

Во-вторых, действующим законодательством установлено требование об обязательном нотариальном удостоверении для довольно широкого круга сделок, который в будущем, возможно, будет расширен.

В-третьих, главным преимуществом нотариально удостоверенной сделки является её повышенная доказательственная сила, которая заключается в том, что содержание, намерения субъектов, время и место совершения и другие обстоятельства сделки официально зафиксированы нотариусом и презюмируются как достоверные.

В-четвёртых, помимо общих для всех сделок правил нотариального удостоверения, для отдельных сделок могут устанавливаться и специальные правила. Так, для доверенностей такие правила устанавливаются Методическими рекомендациями по удостоверению доверенностей и ГК РФ, для завещаний – Методическими рекомендациями по удостоверению завещаний и ГК РФ, для сделок по отчуждению недвижимого имущества – Регламентом и ГК РФ.

Кроме того, были выявлены некоторые пробелы правового регулирования нотариального удостоверения сделок и предложены варианты для их устранения.

Так, согласно ч. 1 ст. 43 Основ нотариус проверяет дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия, только при удостоверении сделок. Поскольку проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц должна осуществляться и осуществляется нотариусами при совершении всех нотариальных действий, следует изложить ч.1 ст. 43 Основ в следующей редакции: «При совершении нотариального действия осуществляется проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся с такой просьбой к нотариусу.»

В п. 19 Регламента говорится об установлении «информации о наименовании органа юридического лица, действующего без доверенности

от имени юридического лица, и порядке его формирования», хотя по смыслу должно говориться о проверке полномочий таких органов юридического лица на основании перечисленных сведений. В связи с этим абз. 1 п. 19 необходимо изложить по аналогии с п.11, п. 12, п. 21 Регламента в следующем варианте: «Полномочия органов юридического лица, действующих от его имени без доверенности, нотариус устанавливает на основании:».

Помимо этого, по аналогии с правилами, устанавливающими требования для рукоприкладчиков при нотариальном удостоверении завещаний (ч. 2 ст. 1124 ГК РФ), следует установить подобные правила и при нотариальном удостоверении всех других сделок.

Кроме этого, на наш взгляд, следует добавить в ФЗ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» требования к главам местных администраций и должностным лицам местного самоуправления об обязательном прохождении специальных курсов по обучению совершению нотариальных действий, что повысит их качество совершения.

Таким образом, поставленные нами цели исследования достигнуты – так, нами было исследовано правовое регулирование нотариального удостоверения сделки, выявлены пробелы такого регулирования и предложены варианты по исправлению данных пробелов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ ред. от 03.08.2018. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс]: федер. закон от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ ред. от 19.12.2016. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
4. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.12.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. Методические рекомендации по удостоверению завещаний, принятию нотариусом закрытого завещания, вскрытию и оглашению закрытого завещания [Электронный ресурс] : решение правления ФНП от 01-02.07.2004, Протокол № 04/04 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 29.05.2019) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
7. О внесении изменений в Методические рекомендации по свидетельствованию верности копий документов и выписок из них [Электронный ресурс] : письмо ФНП от 07.02.2013 № 217/06-12 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
8. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
9. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.08.2018 г. №

- 338-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
11. О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
 12. О внесении изменений в формы реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и в порядок оформления форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах [Электронный ресурс] : приказ Минюста России от 16.06.2017 № 108 утв. решением Правления ФНП от 24.04.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
 13. О выборах депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской [Электронный ресурс] : федер. закон от 22.02.2014 № 20-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
 14. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
 15. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
 16. О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2002 № 125-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
 17. О Конституционном Суде Российской [Электронный ресурс] : федер. конст. закон от 21.07.1994 № 1-ФКЗ (ред. от 29.07.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
 18. О Методических рекомендациях по удостоверению доверенностей» (вместе с «Методическими рекомендациями по удостоверению доверенностей») [Электронный ресурс] : письмо ФНП от 22.07.2016 № 2668/03-16-3 утв. решением Правления ФНП от 18.07.2016. протокол № 07/16 // Справочно-правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
 19. О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

20. О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.07.2002 № 115-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
21. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
22. О референдуме Российской Федерации: [Электронный ресурс] : федер. конст. закон от 28 июня 2004 г. № 5-ФКЗ ред. от 18.06.2017 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
23. О страховании вкладов в банках Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
24. Об актах гражданского состояния [Электронный ресурс] : федер. закон от 15.11.1997 № 143-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
25. Об исполнительном производстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
26. Об обществах с ограниченной ответственностью [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ ред. от 23.04.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
27. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
28. Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 12.06.2002 № 67-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
29. Об утверждении Порядка ведения реестров единой информационной системы нотариата (вместе с «Порядком ведения реестров единой информационной системы нотариата») [Электронный ресурс] : приказ Минюста России от 17.06.2014 № 129 (ред. от 29.06.2018) утв. решением Правления ФНП от 02.06.2014 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

30. Об утверждении Правил нотариального делопроизводства (вместе с «Правилами нотариального делопроизводства») [Электронный ресурс] : приказ Минюста России от 16.04.2014 № 78 (ред. от 17.04.2018) утв. решением Правления ФНП от 17.12.2012, приказом Минюста России от 16.04.2014 № 78 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
31. Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования [Электронный ресурс] : приказ Минюста России от 30.08.2017 № 156 утв. решением Правления ФНП от 28.08.2017 № 10/17 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
32. Об утверждении требований к формату изготовленного нотариусом электронного документа [Электронный ресурс] : приказ Минюста России от 29 июня 2015 г. № 155 // Информационно-правовой портал «Гарант.Ру». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.
33. Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления [Электронный ресурс] : приказ Минюста России от 27.12.2016 № 313 утв. решением Правления ФНП от 17.11.2016 № 11/16. ред. от 21.12.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
34. Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления [Электронный ресурс] : приказ Минюста России от 27.12.2016 № 313 (ред. от 21.12.2017) утв. решением Правления ФНП от 17.11.2016 N 11/16 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
35. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : федер. закон от 11.02.1993 № 4462-1 ред. от 27.12.2018г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2019) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
36. Семейный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.1995 N 223-ФЗ ред.18.03.2019 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Специальная литература

37. Абрамова, Е. Н. К вопросу о понятии формы сделки [Электронный ресурс] / Е. Н. Абрамова // Нотариус. – 2015. – №6. – С. 1 – 19. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

38. Аргунов, В. Н. Правовые основы нотариальной деятельности [Электронный ресурс] : учебное пособие / В. Н. Аргунов // – Москва : БЕК, 2004. – 480 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
39. Арчугова, Е. А. Нотариальное удостоверение сделок [Электронный ресурс] : науч. изд. / Е. А. Арчугова, Н. Ю. Рассказова, М.З. Шварц. – Москва : ФРПК, 2012. – 169 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
40. Бегичев, А. В. Нотариат: Учебник для бакалавров [Электронный ресурс] : учебник / А. В. Бегичев // – Москва : Проспект, 2018. – 264 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
41. Березин, Д. А. Сила нотариально удостоверенного документа [Электронный ресурс] / Д. А. Березин // Нотариус. – 2017. – №6. – С. 1 – 6. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
42. Борисова, Е. А. Правовые основы нотариальной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : учебник / Е. А. Борисова // – Москва : Юстицинформ, 2016. – 480 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
43. Диева, М. Г. Нотариат: учебное пособие [Электронный ресурс] : учебное пособие / М. Г. Диева // – Тамбов : ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2013. – 80 с. – Режим доступа: <http://www.tstu.ru>.
44. Иванова, С. В. Нотариальное удостоверение сделок [Электронный ресурс] / С. В. Иванова // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – 2019. – С. 1 – 7. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
45. Илюшина, М. Н. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: новое в правовом регулировании [Электронный ресурс] / М. Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 2. – С. 32 – 36. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
46. Карапетов, А. Г. Сделки, представительство, исковая давность [Электронный ресурс] : постатейный комментарий к статьям 153 - 208 Гражданского кодекса Российской Федерации / А. Г. Карапетов // – Москва : М-Логос, 2018. – 892 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
47. Кириллова, Е. А. Нотариат. Учебное пособие [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е. А. Кириллова // – Москва : РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – 115 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
48. Корсик, К. А. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] / К. А. Корсик // Фонд развития правовой культуры. – 2018. – 420 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
49. Малешин, Д. Я. Комментарий законодательства Российской Федерации о нотариате (постатейный) [Электронный ресурс] : науч. изд. / Д. Я. Малешин // – Москва : Статут, 2018. – 637 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

50. Медведев, И. Г. Настольная книга нотариуса. В 4 т. Т. 2: Правила совершения отдельных видов нотариальных действий [Электронный ресурс] : учебное пособие / И. Г. Медведев // – Москва : Статут, 2015. – 638 с. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
51. Мейер, Д. И. Русское гражданское право в 2.ч. : учебник / Д. И. Мейер. – Москва : Статут, 2003. – 250 с.
52. Нотариат : учебник / В. В. Ралько, Н. В. Репин, А. В. Дударев, В. А. Фомин. – Москва : Юстиция, 2016. – 165 с.
53. Пашина, А. Р. Нотариальное удостоверение сделок: от традиции к современному пониманию [Электронный ресурс] / А. Р. Пашина // Нотариус. – 2014. – №5. – С. 1 – 8. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
54. Семенов, М. И. Заключение сделок посредством конклюдентных действий. Правовая природа и правовые проблемы [Электронный ресурс] / М. И. Семенов // Право и экономика. – 2002. – № 7. С. 25 – 27. – Режим доступа: <http://lawlibrary.ru>.
55. Тарбагаева, Е. Б. Организация и деятельность нотариата в Российской Федерации : учебник / Е. Б. Тарбагаева. – Санкт-Петербург, 2006. – 272 с.
56. Тымчук, Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в условиях информатизации нотариальной деятельности: современные тенденции [Электронный ресурс] / Ю. А. Тымчук // Нотариус. – 2018. – № 8. – С. 24 – 27.
57. Ярков, В. В. Нотариальное право России : учебник / В. В. Ярков. – Москва, 2003. – 408 с.

Судебная практика


58. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 17.09.2015 № 33-14732/2015 // Информационно-правовой портал «Гарант.Ру». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.
59. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 17.09.2015 № 33-14732/2015. // Верховный суд Республики Башкортостан: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vs.bkr.sudrf.ru>.
60. Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 24.08.2015 по делу № 33-3710/2015 // Верховный суд Чувашской республики. – Режим доступа: <http://vs.chv.sudrf.ru>.
61. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.12.2015 по делу № 33-43857/2015 // Информационно-правовой портал «Гарант.Ру». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.
62. Определение Верховного Суда РФ от 13.10.2015 № 55-КГ15-5 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

63. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.12.2004 № 88-В04-4 // Верховный Суд Российской Федерации. –Режим доступа: <https://vsrf.ru>.

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Юридический институт
институт
Гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

 - Н.Ф. Качур

подпись инициалы, фамилия

« 10 » июня 20 19 г.

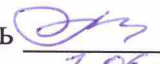
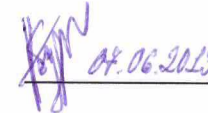
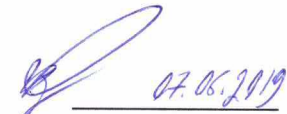
БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01. Юриспруденция

код, наименование направления

Правовое регулирование нотариального удостоверения сделки

тема бакалаврской работы

Научный руководитель	 <u>7.06.19</u> подпись, дата	старший преподаватель	<u>Ю.Ц. Машарова</u> инициалы, фамилия
Выпускник	 <u>04.06.2019</u> подпись, дата		<u>Т.Т. Абдрахимов</u> инициалы, фамилия
Консультант	 <u>07.06.2019</u> подпись, дата	к.ю.н., доцент кафедры <u>гражданского права</u>	<u>М.В. Кратенко</u> инициалы, фамилия

Красноярск 2019г.