

## Только банки и нотариат сегодня в России хорошо работают

**С**егодня с уверенностью можно говорить о кардинальных изменениях в нашей профессиональной сфере. Дело ведь в том, что более семидесяти лет в стране не было частной собственности, недвижимости, принадлежащей отдельным людям или негосударственным организациям, крупных капиталов. Соответственно в нотариате, каким он существует во всем мире уже несколько столетий, потребностей тоже не ощущалось. Поэтому профессионалов вытеснили дилетанты, люди некомпетентные, считалось, что нотариусом может быть кто угодно, хоть зоотехник (что иногда и случалось).

Но даже в государстве социалистическом потребности в нотариусах существовали, хотя бы и для оформления некоторых специфических документов. Однако, как и везде, здесь наблюдался дефицит, люди стояли в очередях. Прибавьте к этому низкую зарплату нотариуса и получите вполне приемлемую среду для всякого рода махинаций и злоупотреблений. В общем, сама жизнь требовала каких-то изменений, идея специального закона витала в воздухе. Документ, который мы тогда разработали, помирил между собой государственный и частный нотариаты, впервые после долгого перерыва узаконив последний.

Чтобы написать Закон о нотариате, я изучил законодательства многих стран мира с тем, чтобы не переименовывать чужое, а сделать свое собственное, только для России подходящее. Этим мы и руководствовались в работе. Ведь никакой закон нельзя просто экспортировать ни в одну страну, можно лишь заимствовать идею, канву.

Сегодня мы уже говорим о едином понимании совершаемых материальных действий. Действительно, пора выходить на иной уровень, ведь в Париже, например, именно нотариусы на 90% определяют движение капитала. Профессия в мире уважаема и пре-



*Виктор Сергеевич Репин — доктор юридических наук, один из создателей знаменитого Закона о нотариате. К тому же он еще и президент Федеральной нотариальной палаты, которая существует два года и объединяет нотариальные палаты всех субъектов России.*

стижна: чтобы быть нотариусом, в Италии проводится конкурс, где на 20 мест претендует 2—3 тысячи человек, та же система в Германии. То есть, я хочу подчеркнуть, — нотариус в нормальном цивилизованном обществе становится ключевой фигурой при совершении любых операций с капиталами и недвижимостью.

Появилась в России частная собственность — надо ее узаконить, чтобы она могла двигаться, чтобы ее можно было продавать, менять, делать с ней любые операции. А как собственник может это сделать? Только через нотариат. Таков путь во всем мире. Появление новых форм собственности поро-

дает и новые сделки, к примеру: добрачный, брачный, послебрачный договоры. Мы еще просто плохо знакомы с такой системой, но это намного удобнее и лучше, чем судиться десятилетия из-за имущества, квартир, машин и так далее, как это долгие годы было у нас. Заключили специальное соглашение, скрепили печатью и подписью нотариуса — и живите спокойно.

В центре всего этого движения собственности — нотариус, без которого с ней сделать ничего невозможно. Удобство для клиента состоит еще и в том, что совершивший сделку не несет за нее полную ответственность. Неважно, что вас обманули, что документы оказались подложными — вас это совершенно не касается. Вы пришли к нотариусу, и он должен все проверить, уточнить и, подписав, увековечить. А вот если он неправильно сделал — ответит (за то ему и платится тариф, идут деньги, за это он несет всю полноту ответственности). Но россияне еще долго придется приучать к подобным вещам.

Зато сегодня говорят о том, что нотариусы много получают. Я удивляюсь. Ну даже если десять миллионов. А вы попробуйте купить квадратный метр недвижимости! Нотариусу же надо и контору иметь, где он будет работать, штат, оргтехнику. Он клиента нормально принять должен, чаем напоить, внимательно выслушать. Работа кропотливая, трудная и очень ответственная. Так что совсем это не много. И потом — мы уже видели, к чему ведут мизерные оплаты при повышенном спросе. Ведь сама ситуация подталкивает к нарушениям и преступлениям.

В нашей сфере и так проблем хватает, многое надо переделать, усовершенствовать. Возьмите, например, отечественный договор купли-продажи — он в одну страничку. Если вы посмотрите американский договор купли-продажи квартиры, так там страниц сто, квартира вся описана от пола до потолка, да так, что ее нельзя перепутать ни с какой

другой. У нас же номер квартиры переставь — не отличишь.

Да, мы только начинаем, но уже кое-какие подвижки есть. Люди не только перестали бездумно подписывать все, что им подсовывают «доброхоты», но чаще стали обращаться за советами к специалистам, то есть — к нам. Это тем более хорошо, что сейчас ходит масса подложных документов, которые не каждый сможет различить. Приятно, что к нам стали обращаться банки. Когда к ним приходят, ставят банковскую карточку или берут большую сумму денег, банк начинает проверку у нотариуса: есть ли такая организация, зарегистрирована ли. Так что, когда банки настаивают на том, чтобы нотариус заверял банковские карточки, — они на правильном пути. Как мы уже говорили, если в этом случае нотариус ошибся — он несет полную ответственность перед клиентом.

Наше будущее, как мне представляется, весьма перспективно, ведь такой нотариат существует во всех странах, кроме Америки и Англии. Но и они уже сейчас ставят вопрос о том, чтобы присоединиться к международному союзу латинского нотариата, который объединяет 61 страну и куда, к слову, Россию приняли в мае нынешнего года. Это, в свою очередь, дает возможность создать единое правовое пространство, пространство движения капитала, недвижимости. Сегодня мы уже можем говорить об унификации всех российских документов, о едином правовом пространстве.

В настоящее время в России двойной нотариат: государственный и частный. Свободный, частный, конечно, сильнее, его сложно, почти невозможно купить или надавить на него и по той простой причине, что нет жесткого оклада, на который не повлияет: одного человека ты принял или сто, а действует принцип: «больше клиентов — больше прибыль».

Я заинтересован в клиентуре, и я

всегда в вашем распоряжении и на страже ваших интересов. Здесь равнодушие исключается автоматически. Есть и еще один момент. Вот мы говорили об ответственности нотариуса. Но государственному служащему не понесет персональную ответственность, за его спиной государство. Позвольте, а вам известны случаи, когда государство кому-нибудь за что-нибудь платило? Попробуйте, судитесь с ним! Элементарный пример — мы все платим налоги, содержим, допустим, милицию. То есть государство должно охранять мою жизнь, мое имущество. Обворовали меня, преступников, как всегда, не нашли — и можно предъявить иск государству, что его службы не работают? Примерно такая же схема работает и здесь. Не дай Бог, случись чего — с кого спрашивать? Ну, а частный нотариус несет за все свои действия персональную ответственность.

Отдали ценную бумагу, а ее украли — отвечает нотариус, поручили ему вексель, а он его вовремя не опротестовал — несет полную ответственность. Поручив нотариусу свои дела, вы полностью снимаете с себя груз ответственности и перекладываете его на профессионала, который будет соблюдать ваши интересы, как свои собственные. Да, по сути, они его собственные и есть.

Конечно, тяжело все переосмысливать. Государственные нотариусы и вексель-то никогда не видели, и сделок с квартирами не совершали. Выдавали завещания, делали копии. Да и завещания были на пай, а не на квартиру, ибо кооперативная квартира — не ваша, а кооператива.

Закон, который был принят два года назад, был лишь первой ласточкой. Уже в нынешний парламент мы вышли с новыми предложениями. Сейчас внесены изменения с тем, чтобы все-таки перейти на единую форму нотариата. И в первом чтении такой документ уже был принят. Действительно, абсурдно существование

двух нотариатов, где один зарабатывает, а другой отработывает. Нотариат един во всех странах мира — либо частный, либо государственный (как в Португалии, но и они должны вскоре перейти к частному).

Ведь в чем суть нотариата? Кто бы ни пришел к власти, какая бы хунта ни правила, нотариат — свободен. Недвижимость ваша — за вами. Она заверена у нотариуса, и она — ваша, вы всегда сможете найти истоки своей собственности у нотариуса.

Да, нотариат у нас долго находился на задворках, его гоняли из министерства в министерство, и в собесе был, и в здравоохранении, наконец, его пригрело Министерство юстиции.

Кстати, мы и не претендуем на то, чтобы быть вне государства. Это абсурд, ведь все действия нотариус совершает от имени государства и все его действия признаются самим государством. Оно дает лицензию, обеспечивает контроль за моими действиями. Но деньги я сам себе зарабатываю, то есть не завишу от государства в плане финансовом. И тогда я по-настоящему независим. Для меня любой гражданин и, допустим, правительство Москвы — равнозначные фигуры, и я не могу ради правительства нанести ущерб отдельному человеку.

Правда, я далек от того, чтобы идеализировать именно частных нотариусов. Здесь тоже есть люди недобросовестные. Недавно попросили из одной области провести экспертизу документов, которые совершал частный нотариус. Провели. Там открываешь журнал — свободное место. Значит, завещание можно написать от имени уже умершего, доверенность таким же образом выдать, а это — грубейшие нарушения.

Обидно, ведь добросовестный нотариус может сослужить добрую службу, ибо не только в бумагах разбирается, но и хороший психолог. А иногда и жизнь человеческую может спасти.

У нас любят писать о том, как кри-

минальные структуры «осваивают» жилой фонд города: убивают, отбирают квартиры, пользуясь малейшей оплошностью. К нам недавно приходят два здоровенных молодца, приводят с собой мужичка, хлипкого такого. Просят совершить договор дарения квартиры — от него к ним, разумеется. Начал с ними разговаривать: друзья мои, вы поймите, ведь у меня все ваши паспортные данные, все записано, включая адрес. Договор я оформлю, но этому человеку, который, как вы говорите, вам квартиру подарил, выехать некуда. Значит, вы изначально на него насаждаете. Когда они его привели, я попросил их выйти и спросил его, как же так, он отвечает: если я не подарю, они меня просто убьют. Тогда я этим ребятам говорю: смотрите, конечно, сами. Но вы оставляете все свои координаты. К тому же у меня самого есть большие сомнения, и, совершив все положенные действия, я сейчас же обращусь к прокурору о привнесении протеста на мои нотариальные действия, потому что стороны уже подписали договор. Вы такой след кровавый оставляете, неужто это вам так нужно? Все поняли, говорят, извините.

А через месяц приходит этот человек: Виктор Сергеевич, говорит, огромное спасибо, спасли. Он, оказывается, был должен им какую-то небольшую сумму, не сумел вовремя вернуть, а ребята потребовали отдавать квартирой. Так что нотариус должен стоять на страже интересов и таких вот обездоленных. Да, он виновен, но доказывайте это в суде, пусть суд с аукциона продает его имущество, если считает возможным это сделать.

Я уже немного касался нашей работы с банками, хочу добавить еще вот что. Банки — это очень специфическая сфера человеческой жизнедеятельности. И я бы выделил их вместе с нотариатом в особую группу. Почему? Я считаю, что здесь все должно быть предельно честно и чисто, все должно делаться чистыми руками. А

то ведь иногда приходится решать какие-то очевидные вещи в судебном порядке. То не производят оплату по векселям, то дают залог по недвижимости на квартиры человеку, а взамен берут доверенность, мол, если не вернет, то банк реализует эту квартиру. Понятны опасения банкиров за свои капиталы, но банк не должен заниматься куплей-продажей. Купите квартиру своему работнику — это сколько угодно. Банк должен заниматься только банковскими делами, а не коммерцией. А то была попытка, и банки наседали, которые давали ссуды, — мол, почему палата нас не поддерживает? Но нельзя совершать беззаконие. Пусть закон плох, значит надо его совершенствовать, но не нарушать. Это должно быть свято, для банков — в особенности. Главное — чистота. Чистота сотрудников — абсолютная. Как раньше торговых работников ежемесячно здравоохранение проверяло. Банк должен быть нравственно абсолютно защищен. Чистым, честным, потому что клиент должен быть уверен, обращаясь к сотруднику банка, что это не жулик. То же и с нотариусами. И заметьте, **только две системы сегодня хорошо работают: банки и нотариат.** Это новые структуры, и работают пытаются по-новому.

Если говорить о проблемах, то здесь нам всем еще мешает стереотипность мышления. Так, некоторые руководители Минюста хотели бы по-прежнему сохранять систему госнотариата. Почему — не совсем понятно, но это есть. Поэтому мы и хотим привести все к единому закону, где все будет досконально прописано: как, что и почему. Когда нам предлагали ввести частный нотариат Указом, я отказался: его ведь можно так же просто другим указом отменить. А Закон — это другое, поэтому он и нужен, пусть все и регулирует.

Сейчас все-таки идет такое перетекание государственных нотариусов в частные, законом это разрешено. Да и вообще законодатели сейчас идут к

частному нотариату — поступило 154 предложения, в том числе где-то 30 от Президента и от Правительства, — никто не ставит вопрос о государственном нотариате. Все говорят об одном — о едином свободном нотариате.

Другое дело — контроль. Минюст проверяет, как ведется делопроизводство, налоговая полиция — как платятся налоги в бюджет, клиент вправе обжаловать мои действия в суде и так далее. Контроль необходим, но он не отменяет саму идею свободного нотариата.

Лицеизии нам выдает Министерство юстиции, оно же назначает на должность, наша палата лишь ставит вопрос о лишении лицензии нотариуса. Если, конечно, он жулик.

Сейчас в России около восьми с половиной тысяч нотариусов, из них около 5 тысяч — частные. Что еще можно рассказать о нас? 70 региональных палат объединены в одну Федеральную, палата содержится за счет отчислений самих нотариусов. А должность президента, которую я сегодня исполняю, — общественная, так что зарплату я получаю только как практикующий нотариус да еще как преподаватель.

Помимо названных проблем, нашей палате предстоит решать и другие: думаем открыть правовую академию переподготовки нотариусов, с тем чтобы они отвечали всем международным стандартам. Мы обратились в Министерство юстиции Совета Европы с тем, чтобы они помогли нам в этом деле, а также, чтобы оказали помощь в прохождении стажировки за границей.

Полагаю, что время необратимо. И Россия, вставшая на путь реформ, пусть болезненно, но пройдет его. В основе коренных преобразований должен быть человек с его запросами, нуждами. Богат человек — богато государство...

Контактные телефоны: (095) 923-86-76 (59-70).

Эксклюзивно для журнала «Российский банкир»