

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В.С. Репин,

доктор юридических наук,

профессор, Вице-президент

Московской нотариальной палаты

Конституция РФ гарантирует, что право частной собственности охраняется законом (ст.35). Каждый гражданин имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища (ст.40). Каждому гарантируется право на получение квалифицированной юридической помощи (ст.48). Анализируя указанные статьи Конституции РФ и сопоставляя их с принятым гражданским кодексом, непроизвольно приходишь к убеждению, что не обеспечиваются фактические права собственности граждан. Законодатель (ст.434 ГК РФ) для сделок с недвижимостью установил как нотариальную, так и простую письменную форму. Выбор формы определяется сторонами, определив при этом, что “если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенной после придания ему условной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась” (ч.2 ст.434 ГК РФ). При таком подходе законодателя, кажется, что он всемерно думает о гражданах и желает облегчить их налоговое или пошлинное (тариф) бремя. Все бы хорошо, если бы! Если глубоко проанализировать положение дел с куплей-продажей недвижимости, то можно заметить, что значительная часть населения при совершении договоров купли-продажи тяготеет к нотариальной форме. Такая тенденция складывается не столько из-за традиционного удостоверения договоров нотариусам, хотя и это есть. Основной же смысл удостоверения договора у нотариуса это обеспечение честности и порядочности совершаемой сделки. Чего греха таить, возле недвижимости вращается много различных криминальных структур, маклеров, кидал и т.п. И всей этой нечистоплотности противостоит нотариус. Он не только противо-

стоит, но несет и полную ответственность за совершаемое действие. Нотариус выполняя публично-правовую функцию обеспечивает стабильность экономических отношений, защиту прав участников гражданского оборота, что обусловлено спецификой нотариата как государственно-правового института.

Нотариус является гарантом соблюдения прав не только обеих сторон сделки, но и третьих лиц - членов семьи собственника и, прежде всего, несовершеннолетних детей. При совершении нотариальных действий нотариус обязан оказывать квалифицированную юридическую помощь, включая разъяснение смысла, значения и последствий совершаемой сделки (статья 48 Конституции РФ, статьи 16 и 54 Основ законодательства РФ о нотариате), что он и делает.

Оказывая физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и законных интересов, нотариус остается беспристрастным участником сделки (он обязан разъяснять смысл закона и правовые последствия сделки), обеспечивая тем самым, чтобы юридическая неосведомленность одной из сторон не могла быть использована ей во вред. Предусмотренные законом обязанности нотариуса устанавливать личность обратившегося за совершением нотариального действия, проверять дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц, участвующих в сделках, выяснять действительную волю сторон отнесены законодательством о нотариате к исключительной компетенции нотариуса (статьи 42 и 43 Основ). Все это предупреждает многочисленные споры и снижает нагрузку суда.

Таким образом, нотариус, как представитель государства, осуществляет предупреди-

тельное правосудие, реально предотвращая нарушение закона с сфере гражданских правоотношений.

Нотариус как было указано выше несет личную имущественную ответственность за совершение нотариального действия, противоречащего законодательству Российской Федерации, и за умышленное разглашение сведений о совершенном нотариальном действии (ст. 17 Основ). Обязательное страхование профессиональной деятельности и личная имущественная ответственность нотариусов за совершенное нотариальное действие реально обеспечивает возмещение ущерба во внесудебном порядке за счет страховой премии, имущества и денежных средств нотариусов.

Полная материальная ответственность нотариуса гарантирует имущественные права сторон договора купли-продажи недвижимого имущества и позволяет освободить бюджет от этих расходов.

Как представляется, ссылки на то, что граждане уплачивают значительный размер государственной пошлины (тарифа) при нотариальном удостоверении данных сделок несостоятельна, поскольку размер государственной пошлины за нотариальное удостоверение указанных сделок по сравнению с ранее действующим законодательством о государственной пошлине значительно снижен и в настоящее время составляет: для близких родственников - 0,5% от суммы договора; для других лиц - 1,5%.

Государственная пошлина (тариф), взимаемая за нотариальное удостоверение договоров купли-продажи недвижимого имущества, обеспечивает материальную базу, необходимую для реализации принципа имущественной ответственности нотариуса, возмещение расходов за оказание гражданам бесплатных нотариальных услуг, а они составляют около 20% (льготы участникам ВОВ, чернобыльцам, выдача свидетельств о наследстве родственникам совместно проживающим с умершим и т.п.).

С учетом интересов государства и обще-

ственных потребностей законодатель может изменить размер государственной пошлины (тарифа) и установить особый порядок ее взимания за совершение нотариальных действий, в том числе удостоверение сделок с недвижимым имуществом.

Нотариус, как субъект налогообложения, является прогнозируемым, "прозрачным" и легко проверяемым источником доходной части бюджета. Нотариусы уплачивают подоходный налог и иные обязательные платежи, что составляет до 80 % денежных средств, полученных ими в виде взимания государственной пошлины (тарифа). Уменьшение доходов нотариусов приведет к снижению поступлений от уплаты ими подоходного налога не только в местный, но и в федеральный бюджеты.

И, что особо важно, и это подтвердил Конституционный Суд Российской Федерации

в Постановлениях от 19 мая 1998 года № 15-П и от 23 декабря 1999 г. № 18-П, что нотариально оформленные документы для судов имеют преюдициальное значение, обеспечивают гарантии доказательственной силы и публичного признания. Это обеспечивает экономию времени и финансовых средств при разрешении споров в судах.

Хотелось бы надеется что, роль нотариата будет возрастать и не в последнюю очередь может быть достигнута за счет расширения сферы нотариальной юрисдикции и введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Выполнение данных предложений не требует бюджетного финансирования, ни каких-то иных средств и более того позволяет дать значительный экономический эффект за счет сокращения количества споров, рассматриваемых судами.

И как предложение целесообразно и необходимо внести изменения и дополнения в Гражданский кодекс Российской Федерации.