

## РОЛЬ ИНСТИТУТА НОТАРИАТА В НАЦИОНАЛЬНОМ И МЕЖДУНАРОДНОМ ГРАЖДАНСКОМ ОБОРОТЕ

Елена Смиренская\*

DOI 10.24833/2073-8420-2018-4-49-70-74



*Рецензия на коллективную монографию «Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом» под ред. А.О. Иншаковой (Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом [Текст] : монография / авт. коллектив: Н.В. Гончарова, А.О. Иншакова, О.П. Казаченок, И.А. Остапенко, Ю.А. Тымчук; под ред. А.О. Иншаковой. – М. : Юрлитинформ, 2017. – 176 с.).*

Сегодня нотариат играет огромную роль в жизни общества и государства. Количество исследований по вопросам нотариата и нотариальной деятельности с каждым годом растет. Вместе с тем, следует признать, что в основном это научные статьи и учебная литература. В связи с чем, каждая монография в этой сфере заслуживает особого внимания. К числу таких работ относится: Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом [Текст] : монография / авт. коллектив: Н.В. Гончарова, А.О. Иншакова, О.П. Казаченок, И.А. Остапенко, Ю.А. Тымчук ; под ред. А.О. Иншаковой. – М. : Юрлитинформ, 2017 – 176 с.

Название и содержание обозначенной рецензируемой коллективной монографии под ред. доктора юридических наук, профессора Иншаковой А.О., напомнило известный афоризм: «Сильный нотариат там, где стабильное государство». Действительно нотариат представляет собой институт

гражданского общества, существующий в любом государстве с континентальной правовой системой и устойчивой экономикой. Поэтому рассмотрение вопросов роли нотариата для гражданского оборота не только России, но и других зарубежных стран, исследование последних новелл нотариального законодательства представляется интересным и своевременным. Еще одним достоинством представленной монографии является акцент, через призму которого рассматриваются вопросы не просто гражданского оборота, а оборота недвижимости, что также для любого государства всегда является наиболее значимым объектом гражданских прав и показателем стабильности.

*Первая глава монографии «Историческая обусловленность возникновения и развития института нотариата в России и за рубежом» посвящена историческим аспектам становления нотариата в России и зарубежных странах, а также современ-*

\* **Смиренская Елена Витальевна**, кандидат юридических наук, доцент кафедры нотариата Санкт-Петербургского государственного университета, базовая кафедра СПбГУ, Россия.  
e-mail: smirenskayaelena@gmail.com, e.smirenskaya@spbu.ru  
ORCID ID: 0000-0002-8600-7422

ному состоянию нотариата в Российской Федерации. Следует согласиться, что без изучения истории развития любого правового явления невозможно понять его правовую природу и рассмотреть перспективы на будущее.

Нотариат России прошел долгий и непростой путь своего развития, тем интереснее рассмотрение авторами не только особенностей становления этого института, но и сравнение, как развивался нотариат в других странах. Авторы обоснованно выбрали всего три государства – Италию, Германию и Францию – и доказали, что опыт законодательного регулирования Западной Европы и практики применения норм нотариальной деятельности на разных исторических этапах именно в этих странах позволяет понять роль нотариуса в защите прав собственности и обеспечении стабильности гражданского оборота в любом государстве романо-германской правовой семьи. При этом на примере именно этих стран авторы показали, что нотариат имеет не только общие черты, характерные для всего Латинского нотариата в целом, но и различия, обусловленные национальными особенностями. Кроме того, рассматриваемые страны действительно стали «локализацией наиболее активных процессов становления нотариата в Европе» [3. С. 24].

При рассмотрении российского исторического опыта развития нотариата интересным представляется исследование вопроса о моменте зарождения нотариата России, который до сих пор является дискуссионным. Авторы провели краткий обзор нормативных актов, в разное время устанавливающих статус, права и обязанности нотариусов, и выделили 7 наиболее значимых исторических периодов, «символизирующих собой основные этапы законодательного оформления» нотариата России.

Подводя промежуточные итоги рассмотрения вопросов о предпосылках возникновения, развития и становления института нотариата в целом, авторы обоснованно утверждают, что «статус института нотариата для развитого общественного устройства неизменно возрастает» и «такую тенденцию можно рассматривать в качестве закономерности и связывать ее с постоянно усложняющимися социальными, экономическими, а следовательно, и правовыми отношениями мирового сообщества, стремящегося к глобализации» [3. С. 38].

Особого внимания заслуживает доктринальный анализ дефиниции «нотариат» [2; 4].

Авторы подчеркивают уникальную двойственную природу нотариата, который, «балансируя между публичными и частными интересами, является связующим звеном между гражданским обществом и государством», и предлагают следующие понятие: «Нотариат представляет собой негосударственный социально-правовой институт, которому государством делегированы отдельные полномочия властного характера по осуществлению одной из важнейших функций – защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц» [3. С. 46]. С таким определением сложно не согласиться.

*Вторая глава монографии «Предпосылки эволюции законодательных основ и традиций нотариального удостоверения сделок с недвижимостью»* посвящена формированию основ правового регулирования нотариального удостоверения сделок с недвижимостью и выявлению объективных факторов и правовых механизмов возрождения традиций нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Эта глава является логическим продолжением первой, авторы акцентируют свое внимание на сделках с недвижимостью в разные исторические этапы и роли нотариальной формы для таких сделок.

Авторы справедливо подчеркивают, что при заключении сделок с недвижимым имуществом всегда требовался независимый и беспристрастный человек, который возьмет на себя любой риск оспаривания заключенной сделки. Обязательная нотариальная форма для сделок с недвижимостью существовала в России вплоть до распада СССР и перехода к рыночной экономике. Поэтому важно понять объективные предпосылки и существовавшие правовые традиции для возрождения нотариального удостоверения таких сделок.

Следует согласиться с авторами, что «главной предпосылкой для законодательного возврата к обязательной нотариальной форме сделок с недвижимостью была и остается объективная, неизменная потребность в обеспечении законности оборота недвижимости, снижении количества споров относительно действительности заключенных сделок с объектами недвижимого имущества» [3. С. 65]. Авторы справедливо критикуют многочисленные позиции ряда противников возвращения в гражданский оборот обязательной нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимым имуществом. Авторские выводы основаны на глубоком и всестороннем анализе статистических данных и практики нотариальной деятельности

на территории Волгоградской области, что подтверждается, в том числе, приложениями к исследованию.

Считаем абсолютно верными выводы авторов о том, что «только государственная регистрация в совокупности с обязательным нотариальным удостоверением сделок с недвижимостью сможет обеспечить общепринятые гарантии правовой безопасности сторонам сделки» [3. С. 72].

*Третья глава монографии «Компетенция нотариусов в России и зарубежных странах»* представляет собой следствие ретроспективного анализа института нотариата, поскольку огромный потенциал заложен в самой компетенции нотариусов разных стран.

Представляется интересным рассмотрение классификации компетенций нотариуса России, а также толкование каждой из них, в том числе с позиций законодателя. И хотя данный параграф носит описательный характер, понимание сути нотариата как органа превентивного правосудия следует признать правильным.

При рассмотрении вопросов о компетенции нотариусов романо-германской системы права, авторы опять делают акцент на Италии, Германии и Франции, однако анализ статуса нотариуса латинского типа [5] показал необходимость сравнения и с другими странами, входящими в состав Международного союза латинского нотариата. Именно такой подход наиболее полно раскрывает роль нотариуса в гражданском обороте, что заслуживает поддержки и одобрения.

Далее авторы рассматривают компетенцию нотариусов в англо-саксонской системе права. Анализ действительно интересен, однако с выводами авторов о том, что деятельность нотариусов разных систем права «направлена на оказание квалифицированной юридической помощи и основывается на одинаковых юридических принципах: законности, независимости и беспристрастности» [3. С. 108], трудно согласиться. Во-первых, невозможно оказать квалифицированную юридическую помощь, если ты по профессии не юрист. Во-вторых, нотариус не сможет выполнять свои основные функции, если он будет совмещать свою деятельность с профессией адвоката или со статусом свидетеля. И хотя в некоторых странах действительно встречается некое должностное лицо, по компетенции похожее на латинского нотариуса, на наш взгляд, общее между нотариусами романо-германской и англосаксонской систем права только наи-

менование «нотариус», в силу латинского происхождения слова и универсальности его перевода на разные языки мира. Однако это, пожалуй, единственное, с чем можно поспорить.

Исследуя вопросы международной интеграции, авторы справедливо обосновывают роль Международного союза латинского нотариата в совершенствовании организации нотариальной деятельности и нотариального обслуживания как в рамках объединившихся государств, так и в мире в целом.

*Четвертая глава монографии «Преимущества правового закрепления нотариального удостоверения сделок с недвижимостью»* отражает обусловленность преимуществ нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, их правовой природой и судебной практикой, а также исследуются преимущества нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в сопоставительном функциональном анализе с государственной регистрацией прав на недвижимость.

Данная глава монографии заслуживает особого внимания. Авторы не только исследуют понятия и соотношение понятий: «форма сделки», «нотариальная форма сделки», «нотариальное удостоверение», но и подтверждают свои выводы огромным количеством примеров судебной практики, статистики и опросов граждан. В связи с чем, аргументы в пользу нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом являются обоснованными и убедительными.

Авторы абсолютно правильно указывают на то, что «государственная регистрация [1] по процедуре и правовым последствиям не тождественна нотариальному удостоверению». «Конкуренция между нотариатом и органами регистрации недопустима, так как данные институты способны эффективно функционировать, взаимно дополняя друг друга» [3. С. 140]. Такую позицию следует полностью поддержать.

И наконец *пятая глава «Вклад обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью в стабилизацию гражданского оборота»* является заключительной точкой в рассуждениях о нормативной апробации обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью в зарубежных правовых порядках и трансформации компетенций нотариуса в сфере удостоверения сделок с недвижимостью в обновленном гражданском законодательстве РФ.

Следует согласиться, что «многие европейские страны, осознавая особую эконо-

мическую значимость недвижимого имущества, для сделок с ним предусмотрели следующую юридическую конструкцию: обязательная нотариальная форма для сделок с недвижимостью вкупе с обязательной регистрацией в едином реестре прав на недвижимое имущество» [З. С. 143]. При этом нигде в странах латинского нотариата не сомневаются в том, что нотариальное удостоверение – это самая надежная гарантия защиты прав собственника. Там, где сделки с недвижимостью подлежат удостоверению в обязательном порядке, там оспаривание в суде таких сделок редкое явление.

На сегодняшний день в России мы только привыкаем к надежности нотариальных сделок. Созданная в 2014 году Единая информационная система нотариата позволяет практически сразу получать необходимую информацию для совершения сделки с недвижимым имуществом, а также быстро проверять представленную информацию участниками сделки. Уже в 2018 году нотариусы получили возможность прямого электронного взаимодействия с органами государственной регистрации прав на недвижимость для целей подачи пакета документов после удостоверенной сделки на регистрацию права. Такая возможность значительно повышает привлекательность нотариальной формы и дает дополнительные гарантии регистрации в кратчайшие сроки – в течение одного дня.

Авторы не оставляют без внимания и иные кардинальные изменения, принятые в нотариальном законодательстве за последние несколько лет. Эти изменения коснулись как порядка совершения и новых видов нотариальных действий, так и организационных основ нотариальной деятельности в России.

Интересным представляется сравнительно-правовой анализ взимания нотариального тарифа при совершении сделок с недвижимым имуществом (долями в праве собственности). Авторы монографии верно подмечают тенденцию, направленную на снижение размера тарифа за последние годы и на увеличение количества льгот для отдельных категорий граждан по сравнению с налоговым законодательством. Следует согласиться с мнением, что «лучше удостоверять большее количество сделок с

недвижимостью, взимая невысокий тариф, чем меньшее, при этом взимая высокий нотариальный тариф» [З. С. 162]. При этом механизм, предложенный в исследовании, по установлению размера услуг технического и правового характера уже удачно работает.

Рассмотрены и другие новеллы законодательства, которые не теряют своей актуальности, напротив, отдельные недоработки, отмеченные авторами в монографии, последовательно устраняются в законодательном порядке, принимаются новые нормы, что также свидетельствует о глубине проведенного исследования и полном погружении в проблемные вопросы правового регулирования нотариальной деятельности.

В целом монография «Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом» является полноценным научным исследованием, выполненным на высоком теоретическом уровне, она интересна и полезна, написана четким и ясным языком, легко читается. В ней много умело подобранных фактов, новых идей как авторов монографии, так и других ученых. Заслуживает внимания научная полемика. Эмпирическая база исследования обеспечивает его репрезентативность и включает данные, полученные в результате изучения и обобщения практических и аналитических материалов. Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что сформулированные в монографии теоретические выводы и положения способствуют разрешению многих проблемных ситуаций в самом сердце гражданского оборота при совершении сделок с недвижимым имуществом.

Сделанные авторами выводы, законодательные предложения и практические рекомендации могут быть использованы в нормотворческой деятельности при совершенствовании законодательства Российской Федерации, в учебных и практических пособиях, методических рекомендациях, научно-исследовательской работе и учебном процессе, а также непосредственно в правоприменительной деятельности нотариусов.

Монография может быть рекомендована к прочтению как практикующим нотариусам и юристам, студентам юридических факультетов, так и широкому кругу читателей, интересующихся проблемами развития института нотариата в России.

**Литература:**

1. Бетхер В.А., Грызыкина Е.А., Невзгодина Е.Л. По материалам круглого стола «Новеллы законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимость» // Вестник Омского университета. Серия: право. 2018. № 1(54).
2. Квитко А.Ф. Понятие и правовая характеристика нотариата как института гражданского общества // Право и государство: теория и практика. 2012. № 4(88).
3. Гончарова Н.В., Иншакова А.О., Казаченок О.П., Остапенко И.А., Тымчук Ю.А. Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом: монография / Под ред. А.О. Иншаковой. М., 2017.
4. Осипов А.Л., Никитин М.И. Понятие нотариата и особенности нотариальной деятельности в Российской Федерации // Образование. Наука. Научные кадры. 2013. № 7.
5. Пожарская Ю.В. Система российского нотариата и принципы нотариата латинского типа // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 6.

## THE ROLE OF THE INSTITUTION OF NOTARY IN NATIONAL AND INTERNATIONAL CIVIL CIRCULATION

*The review of the collective monograph «Notariat in civil circulation: in Russia and abroad» edited by A.O. Inshakova (Notariat in civil circulation: in Russia and abroad [Text]: monograph / authors: N.V. Goncharova, A.O. Inshakova, O.P. Kazachenok, I.A. Ostapenko, Y.A. Tymchuk; edited by A.O. Inshakova. – M.: Yurlitinform, 2017. – 176 p.).*

Elena V. Smirenskaya,  
Candidate of Legal Science, Associate  
Professor with the Department of Notariat, St.  
Petersburg State University, Department of  
Law (basic department of St. Petersburg State  
University), Russia

**Ключевые слова:**

нотариат, нотариальное законодательство, гражданский оборот, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, компетенция нотариуса, Международный союз латинского нотариата, государственная регистрация прав на недвижимость, нотариальный тариф

**Keywords:**

notary, notarial legislation, civil circulation, notarization of real estate transactions, notary competence, International Union of Latin Notaries, state registration of real estate rights, notary tariff

**References:**

1. Betkher V.A., Gryzykhina E.A., Nevzgodina E.L., 2018. Po materialam kruglogo stola «Novelly zakonodatel'stva v sfere gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimost'» [On materials of a round table of «The short story of the legislation in the sphere of the state registration of the rights for the real estate»]. *Vestnik Omskogo universiteta. Seriya: pravo. [Bulletin of the Omsk university. Series: law.]*. № 1(54).
2. Kvitko A.F., 2012. Ponyatie i pravovaya harakteristika notariata kak instituta grazhdanskogo obshchestva [Concept and legal characteristic of a notariate as institute of civil society]. *Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika [Law and State: Theory and Practice]*. № 4(88).
3. Goncharova N.V., Inshakova A.O., Kazachenok O.P., Ostapenko I.A., Tymchuk Y.A., 2017. Notariat v grazhdanskom oborote: v Rossii i za rubezhom [Notariate in civil circulation: in Russia and abroad]. Moscow.
4. Osipov A.L., Nikitin M.I., 2013. Ponyatie notariata i osobennosti notarial'noj deyatel'nosti v Rossijskoj Federacii [Concept of a notariate and feature of notarial activity of the Russian Federation]. *Obrazovanie. Nauka. Nauchnye kadry [Education. Science. Scientific shots]*. № 7.
5. Pozharskaya Y.V., 2011. Sistema rossijskogo notariata i principy notariata latinskogo tipa [Sistema of the Russian notariate and the principles of a notariate of Latin type]. *Probely v rossijskom zakonodatel'stve [Gaps in the Russian legislation]*. № 6.