

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НОТАРИУСА И РЕГИСТРАТОРА ПРИ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

**Иржанова Гузалия Радиковна,**

Челябинский государственный университет,  
Институт права,  
кафедра гражданского права и процесса,  
студентка,  
г. Челябинск, Россия,  
E-mail: irzhanova.gr@mail.ru

## *Аннотация*

Статья посвящена вопросу об ответственности нотариуса и государственного регистратора. Проанализированы последние изменения законодательства о регистрации сделок с недвижимостью.

## *Ключевые слова:*

государственная регистрация, нотариат, недвижимое имущество, государственный регистратор, нотариус.

Вопросы, касающиеся проблемы отношений нотариата и государственной регистрации, достаточно давно являются предметом научных и практических дискуссий. В России до 31 января 1998 года все сделки с недвижимостью подлежали обязательному нотариальному удостоверению: купля-продажа, мена и дарение квартиры, жилого дома и дачи. Однако эти функции у нотариусов были изъяты с введением закона № 122 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [1].

Нормы Конституции Российской Федерации, конституции (уставы) субъектов Российской Федерации и Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – Основы законодательства о нотариате) призывают нотариат обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации. Но несмотря на то, что нотариат действует от имени государства, его основное предназначение для действий, касающихся гражданского оборота (исключение составляют лишь некоторые нотариальные действия), а зна-

чит и область ответственности за совершаемые действия, – частноправовые отношения.

Институт государственной регистрации базируется на гражданском законодательстве (например, п. 2 ст. 8, ст. 131, 164, 219 и многие другие статьи Гражданского кодекса РФ) [2]. В ст. 2 (ФЗ № 122) указано, что регистрация – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. В отличие от института нотариата ответственность регистрирующего органа за совершаемые им регистрационные действия прописана в текущем законодательстве весьма декларативно.

Согласно ст. 31 (ФЗ № 122) органы, осуществляющие государственную регистрацию, несут ответственность за своевременное, полное и точное исполнение своих обязанностей, а также за полноту и подлинность предоставляемой информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, необоснованный отказ в государственной регистрации прав или уклонение от государственной регистрации прав. Вред, причиненный физическим или юридическим лицам в результате ненадлежащего исполне-

ния регистрирующими органами возложенных на них обязанностей, возмещается за счет казны Российской Федерации в полном объеме. Кроме того, лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный в связи с этим какой-либо из сторон, в соответствии с законодательством Российской Федерации [2]. Относительно отказа в государственной регистрации прав или уклонение от государственной регистрации прав можно рассмотреть дело № А17-7065/2013 от 30.04.2014 г. суда Ивановской области, где акционерный коммерческий банк «Инвестторгбанк» (далее – заявитель, Банк, АКБ «Инвестторгбанк») обратился в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании незаконным решения от 04.10.2013 № 01/259/2013-2 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области (далее – ответчик, Управление, Управление Росреестра по ИО) об отказе в государственной регистрации соглашения от 23.07.2013 о расторжении договора аренды земель в городе Иваново от 07.04.1999 № 01-2874 и об обязанности Управления осуществить государственную регистрацию указанного соглашения. В данном случае договор аренды от 07.04.1999 № 01-2874 прошел государственную регистрацию, следовательно, в силу положений пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ право аренды по данному договору прекращается с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Действующее законодательство не устанавливает иной порядок прекращения действия договоров аренды земельных участков, прошедших государственную регистрацию. В рассматриваемом случае оспариваемый отказ в государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды земель обусловлен отсутствием в ЕГРП сведений о регистрации договора аренды земель в г. Иваново от 07.04.1999 № 01-2874. Доводы заявителя, жалобы о неправомерности

оспариваемого отказа подлежат отклонению, поскольку основаны на ошибочном толковании норм материального права и неправильной оценке фактических обстоятельств дела. Ссылку Банка в подтверждение своих доводов о регистрации договора аренды от 07.04.1999 № 01-2874 на свидетельство о государственной регистрации права от 21.04.2009 (л. д. 21) суд апелляционной инстанции находит несостоятельной.

Указанный документ выдан Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Иваново (далее – Комитет) со ссылкой на внесение регистрационной записи в ЕГРП. В то же время, как отмечалось выше, государственный реестр, ведущийся в настоящее время в Управлении Росреестра по ИО в соответствии с положениями Закона № 122-ФЗ, данных сведений не содержит [3].

С 1 марта 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по-новому регламентирующий регистрацию и нотариальное заверение различных сделок, заключаемых в отношении недвижимого имущества [6, с 7-8].

Необходимо также рассмотреть, что законодатель ввел в Гражданский кодекс новую статью 8.1. под названием «Государственная регистрация прав на имущество», которая лежит в основе изменений, касающихся деятельности Росреестра и нотариата, а также устанавливает базовые принципы государственной регистрации прав на имущество, такие как принципы проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. Административная и судебная практика использования которых, возможно, основательно изменит правовое регулирование государственной регистрации прав на имущество. По статье, в государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить: объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

В результате реформы гражданского законодательства произошли изменения относительно регистрации прав на недвижимое имущество по нотариально удостоверенным сделкам, внесенные Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 379-ФЗ) в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1, и вступившие в силу с 1 февраля 2014 года. Закон № 379-ФЗ основывается на новой ст. 8.1 ГК РФ о государственной регистрации прав на имущество, действующей с 1 марта 2013 года, которая лежит в основе изменений касающихся деятельности Росреестра и нотариата [7].

Поскольку в 90-е годы нотариусы не принимали участие, при наведении порядка законодатель возлагал ответственность за проверку законности сделок на специалистов Минюста РФ, и необходимость нотариальной регистрации сделок с недвижимостью не рассматривалась.

Однако возникающие сомнения в необходимости проверки Росреестром законности сделок привели к закреплению в ст. 8.1 ГК РФ необходимости нотариального удостоверения сделок в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон (п. 3 ст. 8.1 ГК РФ). В отношении сделок с недвижимостью предлагается разграничить ответственность нотариуса и регистратора. Важным моментом является также то, что в п. 5 ст. 8.1 ГК РФ оговорено, что «в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом» проверка законности сделок Росреестром необходима. Соответственно, если законодательством прямо не предусматривается такая проверка, Росреестр ее не проводит. Так Ростовским областным судом было рассмотрено дело N 33–5241/2014 от 16.04.2014 г. о признании права собственности на земельный участок, жилой дом и хозяйственные постройки гражданки С. В обоснование заявленных требований указала, что между ней и (ФИО) 5 был заключен договор дарения земельного участка, даритель (ФИО) 5 умер, право собственности на недвижимость за ней зарегистрировано

не было. Поскольку договор дарения был подписан сторонами и удостоверен нотариусом, истец просила суд признать за ней право собственности на земельный участок и находящиеся на нем строения. Решение суда опирается на Федеральный закон от 30.12.2012 г. N 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой ГК РФ», вступившим в силу 01 марта 2013 года, где установлено, что правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащееся в статье 574, не подлежит применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 года. А также, согласно п. 3 ст. 8.1 ГК РФ, в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена. Запись в государственный реестр вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку, если иное не установлено законом. Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. Отказывая в удовлетворении заявленных К. требований, суд первой инстанции руководствовался ст. 18 ЖК РФ, ст. ст. 8.1, 131, 223 ГК РФ, ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой ГК РФ» от 30.12.2012 г. и исходил из того, что истицей не представлено доказательств того, что ее права нарушены, и она не может зарегистрировать за собой право собственности на приобретенное ею по договору дарения недвижимое имущество без участия второй стороны. Судебная коллегия полагает, что в связи с тем, что договор дарения сторонами заключен в письменной форме, нотариально удостоверен и исполнен, суд пришел к обоснованному выводу о том, что у К. отсутствуют основания требовать через суд признания права собственности на недвижимое имущество [4].

Важным является также сокращение срока регистрации прав на недвижимое имущество, если сделка нотариально заверена до пяти рабочих дней вместо восемнадцати, предусмотрен-

ных для сделок в простой письменной форме. Это связано с тем, что Росреестр не осуществляет правовую экспертизу нотариально удостоверенной сделки. Документы о регистрации прав, заявление теперь могут быть направлены нотариусом, сопровождающим и удостоверяющим сделку.

В результате нововведений граждан, приобретающий недвижимость, вправе выбирать, пользоваться ли ему услугами риелтора, проводя все через регистрационную палату, либо доверить оформление нотариусу. Законодатель упростил процедуру для граждан и увеличил вероятность состоятельности сделки, так как с удостоверением сделки нотариусом она приобрела повышенную правовую защиту. Повышенный и длительный документооборот сводится к минимуму, так как информативную базу нотариус может запрашивать в электронном виде. Нотариус теперь может оказать клиенту комплекс услуг: удостоверить сделку, передать документы на регистрацию, получить их и вручить клиенту [5].

Государственный регистратор в обязательном порядке проверяет предоставленные для регистрации документы, но только на основании требований законодательства к их оформлению. Учреждения юстиции обязаны провести правовую экспертизу и проверку законности сделок с недвижимостью независимо от того, заключена она в простой письменной или нотариальной форме, а договор должен соответствовать требованиям законодательства, и к нему должны быть приложены необходимые документы. Однако практика показывает, что граждане сами из-за отсутствия юридических знаний не могут грамотно составить договор, что-то обязательно останется без внимания [8]. При этом регистрационная палата не отвечает за правильность составления договора, так как это не предусмотрено. Регистрируя такой договор, регистрационная палата не несет ответственности за содержание и законность сделки с недвижимостью. Если, например, окажется, что при продаже квартиры не истребованы все необходимые документы и договор признается недействительным в судебном порядке,

то покупатель не может предъявить претензии к регистрирующему органу, так как по закону регистрационная палата не несет никакой материальной ответственности. Нотариус же при удостоверении договора не просто ставит подпись и печать, а проверяет дееспособность граждан и законность сделки, разъясняет сторонам ее правовое значение, предупреждает о неблагоприятных последствиях, которые возможны.

Мнение специалистов сводится к тому, что в результате нововведений сделки с недвижимостью, подаваемые на государственную регистрацию удостоверенные нотариусами, возрастут преимущественно перед сделками, заключенными в простой письменной форме. Однако оценить эффективность предложенных мер и значимость для гражданского оборота в области недвижимости можно будет, получив практику применения, поскольку опыт ведения документооборота сделок с недвижимостью в правовой истории России уже имел место.

1. Федеральный закон №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/11901341/>.

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/law/review/fed/nw2013-04-04.html> // КонсультантПлюс, 1992–2014.

3. Постановление Второго Арбитражного апелляционного суда [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/law/review/fed/nw2013-04-04.html> // КонсультантПлюс, 1992–2014.

4. Апелляционное определение Ростовского областного суда [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/law/review/fed/nw2013-04-04.html> // КонсультантПлюс, 1992–2014.

5. А. Волкова. Кто-нибудь один? // Российская «Бизнес-газета» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.rg.ru/2013/11/05/](http://www.rg.ru/2013/11/05/).

6. Коллектив авторов – Десять самых значимых изменений в Гражданский кодекс // Правовая газета «Статус» № 1–2 (21–22) / 2013, с. 7–8 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.intellectpro.ru>.

7. Суханов Е.А. – Права на имущество или сделки с недвижимостью? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: ИА «ГАРАНТ»: <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/456860/#ixzz2x63pvFf5>.

8. Золотоглавый А. – «Пока рано делать выводы о количестве нотариальных сделок с недвижимостью» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://newsfrom.ru/news/Analitika/196455.html>.

1. Federal'nyj zakon № 122 «O gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo i sdelok s nim» [E'lektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: <http://base.garant.ru/11901341/>.
2. Grazhdanskij Kodeks Rossijskoj Federacii [E'lektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru/law/review/fed/nw2013-04-04.html> // Konsul'tantPlyus, 1992–2014.
3. Postanovlenie Vtorogo Arbitrazhnogo apellyacionnogo suda [E'lektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru/law/review/fed/nw2013-04-04.html> // Konsul'tantPlyus, 1992–2014.
4. Apellyacionnoe opredelenie Rostovskogo oblastnogo suda [E'lektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru/law/review/fed/nw2013-04-04.html> // Konsul'tantPlyus, 1992–2014.
5. A. Volkova. Kto-nibud' odin? // Rossijskaya «Biznes-gazeta» [E'lektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: [www.rg.ru/2013/11/05/](http://www.rg.ru/2013/11/05/).
6. Kollektiv avtorov – Desyat' samyx znachimyx izmenenij v Grazhdanskij kodeks // Pravovaya gazeta «Status» № 1–2 (21–22) / 2013, s. 7–8 [E'lektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.intellectpro.ru>.
7. Suxanov E.A. – Prava na imushhestvo ili sdelki s nedvizhimost'yu? [E'lektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: IA «GARANT»: <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/456860/#ixzz2x63pvFf5>.
8. Zolotoglavyj A. – «Poka rano delat' vyvody o kolichestve notarial'nyx sdelok s nedvizhimost'yu» [E'lektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: <http://newsprom.ru/news/Analitika/196455.html>.

## THE RESPONSIBILITY OF THE NOTARY AND STATE REGISTRAR AT REGISTRATION OF REAL ESTATE TRANSACTIONS

**Irzhanova Guzalia Radikovna,**

Chelyabinsk State University,  
Institute of Law,  
Department of Civil Law,  
student,  
Chelyabinsk, Russia,  
E-mail: [irzhanova.gr@mail.ru](mailto:irzhanova.gr@mail.ru)

### *Annotation*

The article is devoted to the question of the responsibility of the notary and registrar. Last changes in legislation concerning the registration of real estate transactions are analyzed.

### *Key words:*

state registration, notariate, real estate, state Registrar, notary.