Санкт-Петербургский государственный университет

Кафедра гражданского процесса

**Добросовестность участников гражданского оборота и удостоверительная деятельность нотариуса**

Выпускная квалификационная работа

студентки 2 курса магистратуры

очной формы обучения

Батищевой Вероники Николаевны

Научный руководитель:

кандидат юридических наук М.Л. Гальперин

 Санкт-Петербург

2017 год

Оглавление

Введение. Постановка проблемы……………………………………..2

Глава 1. Теоретическая основа исследования………………………6

 §1. Понятие Добросовестности………………………………..6

 §2. Понятие нотариального удостоверения сделки……………19

Глава 2. Нотариальное удостоверение сделки в свете вопроса о

добросовестности сторон……………………………………………….33

Заключение…………………………………………………………..51

Список использованной литературы……………………………………54

**Введение. Постановка проблемы**

В соответствии с п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации[[1]](#footnote-1) при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать [добросовестно](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/#dst100006). При этом, согласно п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса РФ [добросовестность](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/#dst100007) участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. В п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июля 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"[[2]](#footnote-2) были даны критерии, необходимые при определении добросовестности участников гражданского оборота. Так, согласно данному Постановлению Пленума Верховного суда, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

В настоящее, в связи с развитием института нотариата и совершенствованием законодательства Российской Федерации, все больше сделок по отчуждению недвижимого имущества проходят через нотариусов.

В связи с этим следует указать на то, что в результате внесения изменений (начиная с 2013 года) в законодательство Российской Федерации, в том числе в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате[[3]](#footnote-3), «были существенно расширены полномочия нотариусов и определено место нотариата в механизме защиты прав и свобод граждан»[[4]](#footnote-4).

Так, если до внесении изменений в ст. 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате[[5]](#footnote-5), договоры отчуждения и о залоге имущества могли быть удостоверены только при условии представления нотариусу документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое или закладываемое имущество, то согласно ст. 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате в нынешней редакции, нотариус, при удостоверении сделок, направленных на отчуждение или залог имущества, права на которое подлежат государственной регистрации, обязан проверить принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему, за исключением случаев, если в соответствии со сделкой на момент ее совершения данное имущество еще не принадлежит этому лицу. То есть, помимо разъяснения сторонам смысла и значения сделки, проверки соответствия содержания проекта сделки действительным намерениям сторон и законности (ст. 54 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате), нотариус также проверяет и принадлежность имущества лицу, которое его отчуждает.

Кроме того, с 1 января 2015 года нотариальный акт приобрел повышенную доказательственную силу в суде[[6]](#footnote-6). Так, согласно ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации[[7]](#footnote-7) обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном ст. 186 указанного Кодекса, или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия.

Обобщая вышесказанное, следует сказать, что на практике неминуемо встает вопрос о соотношении добросовестности участников гражданского оборота и глубины проверки нотариусом законности сделки и принадлежности отчуждаемого лицом недвижимого имущества, а следовательно, и доказательственной силы нотариально удостоверенной сделки. Ибо нотариальное удостоверение «установлено для контроля со стороны государства за совершением сделок с недвижимостью, его введение создает дополнительные гарантии законности совершаемой сделки, надлежащего выполнения ее сторонами соответствующего обязательства и призвано способствовать укреплению и стабильности гражданского оборота в целом»[[8]](#footnote-8).

Таким образом, для решения задачи данного исследования необходимо:

Определить, что законодателем понимается под добросовестностью участников гражданского оборота.

Установить, что входит в удостоверительную деятельность нотариуса.

На основе теории и практики выявить, каково соотношение добросовестности участников гражданского оборота и глубины проверки нотариусом законности сделки и принадлежности отчуждаемого лицом недвижимого имущества, а также выявить является ли обращение к нотариусу для удостоверения сделки с недвижимым имуществом в том случае, когда обязательная нотариальная форма не предусмотрена законодательством, повышенной гарантией для покупателя в том, чтобы считаться добросовестным приобретателем, а также в том, что продавец недвижимого имущества тоже считался добросовестным.

**Глава 1. Теоретическая основа исследования**

**§1. Понятие Добросовестности**

Добросовестность участников гражданского оборота как принцип гражданского права появился в Гражданском кодексе с 1 марта 2013 года. Он был введен Федеральным законом от 30 декабря 2012 года N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

Согласно п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать [добросовестно](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/#dst100006).

Следует указать, что использование понятия «добросовестность» не является новым для гражданского законодательства, так как ранее использовалось в статьях 6, 10 Гражданского Кодекса и других. Однако ранее нормативно была закреплена добросовестность только как понятие, а с 1 марта 2013 года – добросовестность еще и как принцип. При этом еще до закрепления принципа добросовестности в Гражданском кодексе, суды ссылалась на него при разрешении дел. Таким наглядным примером может служить Постановлением Президиума Высшего Арбитражного суда от 21 февраля 2012 года № 12499/11[[9]](#footnote-9). Из материалов дела следует, что, между ОАО "Мостострой N 6-Флот" (истец) и Министерством обороны Российской Федерации (ответчик) был заключен договор о предоставлении за плату услуг (работ) судов, для обеспечения мероприятий по подготовке к Зимней Олимпиаде в Сочи. По прибытии плавкрана в порт, оказалось, что он не соответствует техническим требованиям, то есть не исправен. Поскольку Минобороны России не приняло соответствующих мер на предложение осуществить обратную буксировку плавкрана, общество отбуксировало его обратно в порт Севастополь за счет собственных средств. Суд первой инстанции признал, что аванс, на сумму которого не выполнены работы, является неосновательным обогащением ответчика. Суды апелляционной и кассационной инстанции согласились с решением суда первой инстанции. Однако Президиум ВАС РФ указал на то, что лица в гражданском обороте должны действовать добросовестно, ссылаясь на статью 6, 10 Гражданского Кодекса. Исходя их этого, заявитель предоставило ответчику заведомо неисправное оборудование, а значит, действовало недобросовестно. Таким образом, решения нижестоящих судов были отменены.

Федеральным законом от 30 декабря 2012 года N 302-ФЗ были также внесены изменения в ст. 10 Гражданского кодекса. Так, если раньше добросовестность и разумность действий участников гражданского оборота предполагалась только в тех случая, когда закон прямо ставил защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно[[10]](#footnote-10), то с 1 марта 2013 года добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются вне зависимости от указания на то нормой закона. То есть теперь действует презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений.

Следовательно, к одним из масштабных изменений, внесенных в 2013 году в Гражданский кодекс, было появление добросовестности как: основополагающего принципа гражданского права и презумпции добросовестности. При этом, если сравнить определения «презумпция права» и «принцип права», можно твердо сказать, что это совсем разные явления, которые занимают свое место в гражданском праве и выполняют свои определенные функции в регулировании общественных отношений. Так, презумпция – это предположение, которое считается истинным, пока правильность его не отвергнута[[11]](#footnote-11). Презумпция говорит о наличии определенных обстоятельств, которые положены в ее основу и тем самым, они устраняют неопределенность в правовых отношениях, препятствующих нормальному существованию и развитию, и освобождают субъектов гражданских правоотношений от доказывания обстоятельств, положенных в основу презумпции. Действие презумпции прекращается, когда в конкретных правовых отношениях будет доказано обратное обстоятельствам, лежащим в основе презумпции. Тем самым, презумпции обладают свойством опровержимости. В отличие от презумпции, принцип не может быть опровергнут. Принципы права –  основополагающие идеи, руководящие начала, лежащие в основе права, выражающие его сущность и определяющие его функционирование. В концентрированной форме они отражают наиболее важные и прогрессивные стороны экономической, политической, идеологической и нравственной сфер общественной жизни, обладают значительной устойчивостью и системообразующими свойствами, являются своеобразным руководящим началом для правотворческой, правоприменительной, правоохранительной, интерпретационной и иной юридически значимой деятельности. Именно в соответствии с принципами права строится нормативная база правового регулирования, осуществляется применение закона правоприменительными органами, а стороны, вступая в гражданские отношения между собой, действуют таким образом, чтобы их поведение соответствовало таким требованиям.

В научной литературе можно встретить различные точки зрения относительно применения понятия добросовестности и закрепления данного принципа в Гражданском кодексе. Так, К.И. Скловский отмечает, что ни в Кодексе, ни в каком-либо ином федеральном законе определить какие-то подходы, параметры понятия добросовестности в принципе невозможно. Э.О. Гаврилов говорит об опасности безграничного расширения судейского усмотрения в связи с введением данного принципа и подчеркивает, что применение понятия «добросовестность» существенно осложнено употреблением его в гражданском праве в разных значениях. А.В. Ульянов считает, что такой многозначный принцип не может быть исчерпывающим образом определен даже в доктрине, а тем более в законе.

Исторически понятие добросовестности произошло из римского права, а как известно, основы современного российского гражданского права являются результатом рецепции римского права. Римляне использовали понятие «добрая совесть» («bona fides») применительно к договорам, которые противопоставлялись договорам «строго права». Так, предпочтение отдавалось действительным намерениям сторон, вопреки тому, что имело место при формальных сделках строгого права, где слова и внешние моменты сделки оттесняли истинный смысл соглашения, оставляя простор для обмана и уловок. Кроме того, «bona fides» учитывалась не только в обязательственных правоотношениях, но также и при нарушении вещных прав[[12]](#footnote-12).

Однако общего понятия «доброй совести» в римском праве также не содержалось. Тем не менее, можно сделать вывод, что данный термин был связан, прежде всего, с субъективной стороной поведения, то есть характеризовал отношение лица к определенным действиям. С.А. Краснова указывает, что анализ Дигестов Юстиниана позволяет констатировать, что добросовестность означала, прежде всего, отсутствие умысла со стороны активно управомоченной стороны (истца по спорам из обязательств) либо ответчика (при виндикации вещи)[[13]](#footnote-13). При этом в Дигестах Юстиниана можно найти и следующее положение «предписание права суть следующие: жить честно, не чинить вреда другому, воздавать каждому все то, что ему принадлежит»[[14]](#footnote-14). В данной норме воплощено не только правовое значение, но и моральные составляющие человека, что является призывом к позитивным характеристикам поведения субъекта, воздействующим на его совесть.

Использование понятия «доброй совести» в российском праве можно увидеть еще с дореволюционных времен. Так, в ст. 1538 и 1539 Свода законов Российской Империи добрая совесть рассматривалась как основание для толкования сделки[[15]](#footnote-15), то есть при неясности буквального смысла сделки ее следовало толковать сообразно ее существу, по намерению и доброй совести участников сделки.

Интересно отметить, что в Гражданском Кодексе РСФСР, принятом в 1922 году, не было нормы, указывающей на необходимость учета категории добросовестности при реализации гражданских прав и обязанностей. Не было такой нормы и в Гражданском Кодексе РСФСР 1964 года. При этом, данное было поддержано и в юридической науке того периода. Так, В.П. Грибанов писал, что существующие в буржуазном праве понятия "добрая совесть" и "добрые нравы" являются "каучуковыми" правилами, которые позволяют значительно расширять рамки свободного судейского усмотрения и тем самым выйти за рамки законности [[16]](#footnote-16). Однако стоит указать, что с принятием в 1991 году Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик «добросовестность» все же получила выражение на нормативном уровне в качестве одного из условий, с которым связывалось осуществление и защита прав участников гражданского оборота. Однако понятия добросовестности законодателем не дано по сей день.

Если обратиться к толковому словарю русского языка под редакцией С. И. Ожегова и Н. Ю. Шведова [[17]](#footnote-17), понятие «добросовестный» определяется как - честно выполняющий свои обязательства, обязанности. В тоже время «честно» означает «проникнуто искренностью и прямотой». Согласно толковому словарю русского языка под редакцией Д.Н.  Ушакова [[18]](#footnote-18) добросовестный – честный, выполняющий свои обязательства.

Т.В. Новикова[[19]](#footnote-19), разделяя понятие «добросовестность» на «добро» и «совесть», говорит о том, что понятие «добро» является принципиально неопределяемым, в каждом конкретном обществе и в каждую конкретную эпоху содержание этого понятия наполняется всем тем, что относится к хорошему. При этом, общество, оценивая свои установки как добрые, прививает их подавляющему большинству своих членов в процессе социализации, и за счет этого обеспечивает стабильность своего существования. В результате этого, добро всегда рассматривается как воплощение чего-либо положительного. Совесть же, по мнению Т.В. Новиковой, является субъективным осознанием добра и направляет поведение индивида в правильное русло вне зависимости от приходящегося на его долю общественного контроля.

О.А. Кузнецова[[20]](#footnote-20) указывает, что «совесть» в понятии добросовестности – это понимание и знание того, что хорошо и плохо, что справедливо и несправедливо. Совесть – это чувство нравственной ответственности за свое поведение перед окружающими людьми, обществом, способность оценивать свои поступки с точки зрения соответствия их этическому идеалу.

В научной литературе среди ученых-юристов не существует единого мнения по поводу того, к какой категории относить «добросовестность». Одни ученые придерживаются мнения, что добросовестность находится на стыке правовой и не правовой категории (то есть, она соединяет нормы морали и права в одном понятии). Так, многие авторы обращают внимание на то, что в данную категорию входит множество всего неопределенного, относящееся к чувствам человека.

Например, И. Б. Новицкий говорит о том, что введение в закон принципа доброй совести обозначает связь закона с нравственными основами оборота. Он определяет категорию добросовестности, как знание, связанное с известным доброжелательством, элемент доверия, уверенность, что нравственные основы оборота принимаются во внимание, что от них исходит каждый в своем поведении[[21]](#footnote-21). Вместе с тем, по его мнению, принципом доброй совести выражается связанность, согласованность отдельных частных интересов, а также частного интереса с интересом целого. Следовательно, в доброй совести должно присутствовать сообразование собственного интереса с чужим, установление известных границ для проявления эгоизма, признание интересов общества. При этом И. Б. Новицкий проводит разграничение между «доброй совестью» и «добрыми нравами». Он считает, что принцип «доброй совести» во многом раскрывается теми же определениями, что и «добрые нравы», но действует в основном как индивидуальное возражение заинтересованного лица, проявляясь, таким образом, в сфере не общих, а частных интересов конкретных лиц[[22]](#footnote-22). Отсюда он видит сочетание принципа «доброй совести» с категорией «добрые нравы».

Е. Е. Богданова под добросовестностью участников договорных отношений понимает сложившуюся в обществе и признанную законом, обычаем, судебной практикой систему представлений о нравственности поведения субъектов права при приобретении, осуществлении и защите субъективных гражданских прав, а также при исполнении обязанностей. С ее точки зрения нравственность поведения участников гражданского оборота оценивается на основе противопоставления категорий добра и зла. Поведение, отражающее представление о добре, следует считать добросовестным. Поведение же, отражающее представление о зле, - недобросовестным[[23]](#footnote-23).

О.Ш. Рзаев[[24]](#footnote-24) говорит о том, что норма права в первую очередь нацелена на воздействие на поведение лиц (формальная сторона), участвующих в гражданском обороте, но добросовестность по своей природе исходит из нравственных начал и характеризует участника, каким должно быть его поведение в идеале посредством воздействия на его сознание, формируя определенную этичность (моральная сторона).

Г.В. Вердинян считает, что развитие не только формальных, но и нравственно-позитивных отношений способствует заботливому отношению к своему контрагенту. Следовательно, основным компонентом добросовестности выделяет «заботливость», то есть проявление должной заботливости о права и интересах других участников гражданского оборота [[25]](#footnote-25).

Ю.К. Толстой под добросовестностью понимает субъективное состояние лица, которое не знает и не может знать (не должно знать) о факте, знание которого с точки зрение закона делает поведение лица недобросовестным. По его мнению, тот, кто неосмотрителен в гражданском обороте, нарушает не только нормы права и требования нравственности [[26]](#footnote-26).

М.М. Агарков писал, что начало доброй совести введенное в надлежащие рамки, означает не что иное, как честность в отношении между людьми. Оно означает, что каждый должен оправдать то доверие, без которого невозможно совершение гражданских сделок[[27]](#footnote-27). Однако вопрос о доверии участников гражданского оборота встает тогда, когда надо установить смысл тех или иных волеизъявлений, истолковать или восполнить какой-либо договор.

Другие ученые придерживаются второго подхода, согласно которому добросовестность рассматривается только как правовая категория.

Г.Н. Амфитеатров, говоря о добросовестности приобретателя, подчеркивает, что добросовестность не имеет прямого отношения к его (приобретателя) совести, к области этики и нравственности. Добросовестность субъекта является извинительным заблуждение о правомерности его поведения, которое в результате всегда нарушает права собственника, поэтому наделение этого заблуждения положительными свойствами и качествами недопустимо [[28]](#footnote-28). Из этого следует, что отождествление добросовестности с морально-этическими качествами порождает негативные последствия, поскольку имущественные отношения не могут регулироваться нравственными нормами.

Некоторые исследователи считают, что добросовестность как критерий оценки поведения субъекта – категория этически безразличная, не несущая нравственной нагрузки [[29]](#footnote-29), ибо для констатации знания о факте или отсутствии такого не нужно заглядывать в духовный мир лица, а достаточно исследовать фактические обстоятельства, в которых он совершал юридически значимое действие.

Д.Н. Кархалев [[30]](#footnote-30), анализируя положения закона, в которых закреплено требование добросовестности и говоря, что оно используется точечно, не в качестве общего правила, а также в разных значениях, предлагает квалифицировать добросовестность на следующие виды: 1) добросовестность как незнание каких-либо фактов, извинительное заблуждение лица ("интеллектуальная" добросовестность); 2) добросовестность как старательное, исполнительное, честное поведение лица ("нравственная" добросовестность); 3) добросовестность - начало, принцип гражданского права, пронизывающий всю систему регулируемых общественных отношений. В первом случае, как ему представляется, речь идет о добросовестности как об объективном требовании, во втором - как о субъективном понятии и в третьем - в качестве общего принципа гражданского права.

В литературе также принято разделять понимание добросовестности в объективном и субъективном смыслах[[31]](#footnote-31).

Так, в объективном смысле понимание добросовестность сводится к внешнему мерилу, которое воспринимается законом и правоприменителем и рекомендуется участникам гражданского оборота в их взаимоотношения. Именно в этом, объективном смысле, добросовестность была введена в ст. 1 Гражданского Кодекса в 2013 году.

В субъективном смысле понимание добросовестности сводится к незнанию лицом обстоятельств, с наличием которых закон связывает наступление тех или иных правовых последствий. Речь идет не о том, насколько «хорошо себя вело лицо», а лишь о технической констатации того, было ли лицо осведомлено о тех или иных значимых для правоотношения обстоятельствах. Как правило, это обстоятельство представляет собой некий порог в гражданских отношениях, который, впоследствии, может стать основанием для предъявления какого-либо требования к этому лицу. В дальнейшем незнание, неосведомленность об этом обстоятельстве добросовестному лицу дает защиту против соответствующего требования. Добросовестность в субъективном смысле, по сути, изначально возникла из института добросовестного и недобросовестного владения имуществом, известного еще римскому праву.

Связь между этими правовыми явлениями прослеживается в том, что если в объективном смысле добросовестность посредством норм позитивного права отражает существо добросовестного поведения участников гражданского оборота, то в субъективном смысле она проявляет себя по содержанию некоторых норм позитивного права, каждая из которых выступает частным случаем проявления добросовестного поведения субъектов гражданско-правовых отношений, выражающегося в извинительном незнании фактов реальной действительности.

Однако есть и правоведы, которые исключают возможность признания за добросовестностью каких-либо признаков объективной категории. К числу таких ученых можно отнести, например. В.И. Емельянова[[32]](#footnote-32). Он, правда, уже в далеком 2002 году, пишет о том, не правы те авторы, которые утверждают, что согласно российскому законодательству все права и обязанности должны осуществляться добросовестно. Он указывает на то, что определение добросовестности совпадает, в сущности, с определением невиновности. Также он отметил, что в гражданском праве не все недобросовестные действия покрываются понятием виновности, а значит, необходимость в использовании категории недобросовестность возникает тогда, когда недобросовестные действия участников гражданского оборота не покрываются понятием виновности. В итоге он приходит к выводу о том, что понятие недобросовестности в широком смысле слова включает в себя понятие недобросовестности в узком смысле слова и понятие виновности.

Размышления В.И. Емельянова в целом соответствуют высказанному ранее мнению Е.В. Богданова в 1999 году[[33]](#footnote-33). Он говорил о том, что недобросовестными могу быть признаны лишь граждане и организации, которые, совершая противоправные действия или бездействия, знали или должны были знать о характере этих действий и их последствиях.

В.С. Ем вообще выступал против понятия «добросовестности» как объективной категории. Он, признавая недобросовестность антиподом добросовестности, определял недобросовестного субъекта, как лица, который совершая действие, знал или мог знать о его недопустимости с точки зрения закона.

Если проанализировать вышеуказанные точки зрения, то напрашивает вывод о том, что, несмотря на отрицательно отношение авторов к восприятию добросовестности в объективном смысле, они в своих работах отражают ту или иную сторону понимания добросовестности в субъективном смысле.

Стоит согласиться с Е.Е. Богдановой, которая отмечает, что при отрицании объективного характера категории добросовестности, по сути, отрицается сама категория как таковая, а следовательно, происходит ее подмена новой формой гражданско-правовой вины[[34]](#footnote-34). Поэтому нельзя согласиться ни с тождественностью понятий добросовестности в объективном и субъективном смыслах, ни с раскрытием «недобросовестности» через аналогию с категорией виновности. Следует указать, что у добросовестности (недобросовестности) и вины различная направленность, они обладают разным содержанием. Категория вины в гражданском праве имеет значение для привлечения лица к ответственности (договорной или деликтной), в то время как добросовестность (недобросовестность) используется при необходимости применения каких-либо имущественных последствий за совершенное действие, не связанных с привлечением участника правоотношений к ответственности. Исходя из сказанного, стоит согласиться с Е.Е. Богдановой, которая говорит о том, что при нарушениях субъективного права лица, не отнесенных законодателем к правонарушениям, вина вообще не имеет какого-либо значения[[35]](#footnote-35).

Из всего вышесказанного можно сделать следующие выводы. Во-первых, в гражданском законодательстве мы не найдем закрепленного определения понятию добросовестности. Это связно как с тем, что добросовестность упоминается в Гражданском кодексе в разных значениях, так и с тем, что добросовестность является оценочным понятием, в котором присутствует как нравственное, так и правовое начало. При этом в современной науке гражданского права получает все большее распространение мнение о необходимости и полезности использования, так называемых, оценочных понятий, в том числе и добросовестности, требующих привлечения норм морали, которые тонко понимаются и чувствуются людьми[[36]](#footnote-36).

Необходимо также отметить, что понятие добросовестности пронизано через всю систему гражданско-правового регулирования. С одной стороны, это презумпция, закрепленная в ст. 10 Гражданского кодекса. С другой стороны, это основополагающий принцип гражданского права. Данный принцип сформулирован широко и действует не только в рамках исполнения уже возникшего правоотношения, но и до возникновения прав и обязанностей и даже после прекращения обязательств, а также в рамках охранительных отношений. Принцип добросовестности раскрывается в специальных нормах применительно к отдельным правоотношениям, например в следках с недвижимым имуществом, в положениях Гражданского кодекса о признании сделок недействительными и т. Д. Сегодня более десятка статей Кодекса содержат прямые отсылки к принципу, еще больше статей его подразумевают.

Во вторых, так как точного понятия добросовестности дать нельзя, для регулирования конкретных отношений с помощью института добросовестности возможно лишь определить общие подходы к пониманию и использованию данного понятия в теории гражданского права, а также определить основные критерии для установления добросовестности участника гражданских правоотношений.

Важно отметить, что Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 1 своего Постановления от 23 июля 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" установил критерии для понимания того, является ли лицо добросовестным или нет. Так, согласно данному Постановлению Пленума Верховного суда, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. Таким образом,  поведение добросовестного участника гражданского оборота должно отвечать стандартам поведения, сложившимся на рынке.

Отметим для себя указанные выводы, ибо они необходимы нам для дальнейшего исследования.

**§2. Понятие нотариального удостоверения сделки**

В настоящее время совершение лицами гражданско-правовых сделок является центральным элементом экономического оборота развитого государства. Согласно ст. 153 Гражданского кодекса сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Исходя из данной нормы, можно выделить следующие признаки сделки:

сделка является юридическим фактом;

сделка — всегда волевой акт (воля лица, изъявленная во вне);

волеизъявление лица направлено на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений;

волеизъявление направлено на создание гражданско-правового результата.

 Примечательными в области определения сущности гражданско-правовой сделки являются труды Д.И. Мейера, который понимал под юридической сделкой «всякое юридическое действие, направленное к изменению существующих юридических отношений»[[37]](#footnote-37). Он отмечал, что для сделки существенны два условия. Во-первых, чтобы юридическое действие произвело изменения в существующих юридических отношениях: изменение может состоять в установлении какого-либо права, прежде не существовавшего, или в переходе права от одного лица к другому, или в прекращении права. Во-вторых, чтобы юридическое действие было направлено к изменению существующих юридических отношений, предпринято с целью произвести это изменение. Действие же, не направленное к тому, не подходит под определение сделки, например, сюда не подходит нарушение права, хотя оно и составляет юридическое действие и производит изменение в существующих юридических отношениях. Цель нарушения права иная, а потому и существо сделки отлично от юридического действия, составляющего нарушение права.

Как известно, согласно Гражданскому кодексу, существуют две основные формы заключения гражданско-правовых сделок - устная и письменная. Письменная в свою очередь бывает простой письменной и нотариальной. В рамках данного исследования нас интересует нотариальная форма сделки, на ней и остановим свое внимание.

Обеспечение соответствия порядка заключения и содержания сделок нормам права гарантирует стабильность возникающих прав и в конечном итоге стабильность гражданского оборота. Участие нотариуса в указанном процессе обеспечивается посредством такого нотариального действия, как удостоверение сделок, о чем свидетельствует ст. 35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. Такое удостоверение установлено для контроля со стороны государства за совершением сделок, «его введение создает дополнительные гарантии законности совершаемой сделки, надлежащего выполнения ее сторонами соответствующего обязательства и призвано способствовать укреплению и стабильности гражданского оборота в целом»[[38]](#footnote-38).

Кроме того, если обратиться к ст. 1 Основ законодательства о нотариате, то можно увидеть закрепление законодателем норму о том, что «нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать в соответствии с Конституцией Российской Федерации, конституциями республик в составе Российской Федерации защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации».

Ф.П. Аракелян указывает, что выделение нотариальной формы обусловлено несколькими факторами[[39]](#footnote-39). Во-первых, публично-правовой статус нотариуса позволяет придать нотариусам своеобразную весомость, позволяет доверять данному лицу. Причем это доверие выражается как со стороны государственной власти, так и стороны обычных граждан. Во-вторых, обычное волеизъявление сторон сделки обязательно облекается в нотариальную форму, то есть всегда завершается составлением определенного документа или иначе нотариального удостоверения. Данный факт позволяет прийти к выводу, что волеизъявление должно быть правильно и полно отражено в соответствующем документе, должны быть соблюдены все правила процедуры нотариального удостоверения.

Что же понимать под «удостоверением». Согласно толковому словарю В. Даля термин «удостоверять» имеет следующее значение: «убеждать в истине чего, уверять, заверять, выводить из сомнения; засвидетельством, завереньем в точности его», термин «удостоверение» означает «свидетельство, ручательство, доказательство»[[40]](#footnote-40). Согласно словарю С. И. Ожегова «удостоверить» - «подтвердить правильность, подлинность чего-нибудь» [[41]](#footnote-41).

В соответствии с п. 1 ст. 163 Гражданского кодекса нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности. Данная статья Гражданского кодекса отсылает нас к ст. 53 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, которая указывает, что нотариус удостоверяет сделки, для которых законодательством Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма. При этом по желанию сторон нотариус может удостоверять и другие сделки.

Интересно отметить, что многие ученые-юристы [[42]](#footnote-42), сравнивая нынешнюю редакцию ст. 163 Гражданского кодекса и предыдущую [[43]](#footnote-43), говорят о том, что нынешняя редакция статьи имеет ряд недостатков. Так, они указывают на то, что процедура и правила удостоверения сделок гораздо шире, нежели просто проверка законности совершения сделки и права на ее совершения. Другим недостатком авторы видят то, что в измененном варианте статьи отсутствует указание на удостоверительную надпись нотариуса. А указание на это является не без оснований практически единственным способом дифференциации на нотариальную и простую письменную формы.

Исходя из вышесказанного можно сделать следующий вывод. Понятие нотариальной формы следки можно разделить на две концепции. Первая сводится к тому, что нотариальная форма сделки (исходя из того, что закреплено в нынешней реакции Гражданского кодекса) – это такая сделка, проверка законности которой осуществлена уполномоченным на то лицом, в порядке, установленном законом о нотариате. Согласно другой концепции нотариальная форма сделки – это сделка, на которой проставлена удостоверительная надпись. Рассмотрим данные концепции на примере. Если при удостоверении сделки нотариусом не была обеспечена законность данной сделки (например, не было получено согласие второго супруга на заключении сделки или не было соблюдено преимущественное право покупки сособственника на долю в общей долевой собственности на недвижимое имущество), то сделка будет признана недействительной, ибо не соблюдена законность. Согласно первой концепции, если не соблюдена законность, то не соблюдена и нотариальная форма сделки. Однако, исходя смысла все той же ст.1 Основ законодательства о нотариате, обеспечение законности – это цель, которая поставлена государством перед нотариусом, цель нотариальной процедуры. Следовательно, соблюдение нотариальной формы сделки не может зависеть от законности. Поэтому форма нотариальной сделки должна быть соблюдена тогда, когда поставлена удостоверительная надпись.

Подытоживая рассуждения на данную тему в соей работе Ф.П. Аракелян[[44]](#footnote-44) предлагает следующую редакцию п.1 ст.163 Гражданского кодекса «Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности».

Таким образом, нотариальную форму сделки следует определить как - документальный способ фиксации факта и содержания волеизъявления, которая осуществляется уполномоченным законом лицом в результате нотариального удостоверения сделки и является необходимым для действительности волеизъявления [[45]](#footnote-45).

Традиционно выделяют три стадии процедуры нотариального удостоверения[[46]](#footnote-46).

Первая стадия - возбуждение нотариального производства. В ее основе находится юридическое действие – обращение частных лиц к нотариусу с просьбой об удостоверении сделки.  По мнению В.В. Яркова [[47]](#footnote-47), именно обращение к нотариусу частных лиц служит правопорождающим процессуальным юридическим фактом. А.Р. Пашина [[48]](#footnote-48) в своей работе не соглашается с указанным мнением В.В. Яркова. Она указывает, что иногда указанное событие наступает после возникновения правоотношений между нотариусами и частными лицами [[49]](#footnote-49).

При возбуждении нотариального производства нотариус устанавливает фактические обстоятельства, определяющие его компетенцию и возможность совершения данного нотариального действия[[50]](#footnote-50). К таким обстоятельствам относятся[[51]](#footnote-51) предметная, территориальная компетенции нотариуса, место совершения нотариальных действий, установление личности обратившегося за совершением нотариального действия, проверка дееспособности граждан (правоспособности юридических лиц), обратившихся за совершением нотариального действия, а также полномочий представителей, язык нотариального производства.

Ст. 13 Основ законодательства о нотариате определяет понятие нотариальный округ. Согласно данной статье нотариальный округ – это территория деятельности нотариуса. Округ устанавливается в соответствии с административно-территориальным делением Российской Федерации.

Согласно ст. 42 Основ законодательств о нотариате, нотариус устанавливает личность обратившихся за совершением нотариального действия гражданина, его представителя или представителя юридического лица. При этом установление личности гражданина, его представителя или представителя юридического лица, обратившихся за совершением нотариального действия, должно производиться на основании паспорта или других документов, исключающих любые сомнения относительно личности указанных гражданина, его представителя или представителя юридического лица. Таким образом, установления личности обратившегося к нотариусу на основании документа, позволяющего удостоверить личность, практически исключается ситуация приобретения прав под чужим именем.

Исходя из положений ст. 43 основ законодательства о нотариате, при удостоверении сделок нотариус проверяет дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия, а в случае, если за совершением нотариального действия обратился представитель лица, обратившегося за совершением нотариального действия, нотариус проверяет его полномочия.

В конце любого такого документа (в удостоверительном штампе), подготовленном нотариусом, мы встретим такие фразы: «Личность установлена» и «Дееспособность проверена». Как нотариус устанавливает личность, мы выяснили выше. Как же он проверяет дееспособность лица.

Гражданская дееспособность – это способность своими действиями приобретать и осуществлять субъективные права и юридические обязанности. По общему правилу она возникает с 18 лет, то есть с момента совершеннолетия. Следовательно, обратившись к документу, удостоверяющему личность, нотариус может установить является ли лицо совершеннолетним или нет. Сложнее дело обстоит с проверкой способности гражданина понимать характер совершаемых им действий, руководить ими и осознавать их правовые последствия.

Дееспособность гражданина может быть ограничена судом, исходя из социальных критериев (п. 1 ст. 30 Гражданского кодекса), либо гражданин может быть признан по суду недееспособным (п. 1 ст. 29 Гражданского кодекса). Однако нотариус не имеет возможности ознакомиться с решениями судов. Кроме того, как известно, большее количество граждан, которые имеют психические расстройства, даже не состоят на учете в психо-неврологическом диспансере.

Ст. 43 основ законодательства о нотариате, говоря о том, что нотариус должен проверить дееспособность граждан, однако сам механизм проверки не конкретизирован. Поэтому нотариус практически лишен возможности назначить психиатрическую экспертизу, которая могла бы дать заключение о способности гражданина понимать характер совершаемых им действий, руководить ими и осознавать их правовые последствия. У нотариуса также нет законных оснований требовать у обратившегося какие-либо данные из медицинских учреждений, обратиться за помощью к специалистам-психиатрам за соответствующей справкой, поскольку указанные сведения являются врачебной тайной. Следовательно, по факту проверка дееспособности гражданина базируется на оценочных понятиях, является приблизительной (ибо нотариус не обладает специальными знаниями в этой области, не имеет медицинского образования). Нотариус использует следующие методы и способы выяснения дееспособности:

1. визуальный (внешний осмотр посетителя. Например, стоит задуматься, если человек пришел зимой к нотариусу в нижнем белье),

2. вербальный (диалог с посетителем: логичность изложения мыслей),

3. органолептический — в случаях алкогольного опьянения.

Итак, после установления личности гражданина, его возраста, при отсутствии сомнений в том, что гражданин понимает характер совершаемых им действий, руководит ими и осознает их правовые последствия, нотариус переходит на вторую стадию нотариального удостоверения сделки.

Вторая стадия нотариального удостоверения сделки — установление юридического состава, необходимого для совершения нотариального производства – направлена на установление нотариусом условий ее действительности[[52]](#footnote-52). Для этого нотариус исследует документы, которые представлены и сообщены лицами, обратившимися за совершением нотариальных действий. Полномочия нотариуса по самостоятельному сбору информации предоставлены ему ст. 15 Основ законодательства о нотариате, однако зачастую они противоречат полномочиям других органов и должностных лиц. Например, Федеральный закон «Об актах гражданского состояния»[[53]](#footnote-53) не содержит нотариусов в перечне лиц, имеющих право делать запросы в архивах ЗАГСов. Однако нотариус имеет возможность получать информацию из единых государственных реестров и иных информационных ресурсов, в том числе в порядке электронного взаимодействия, таких как: Единый государственный реестр недвижимости; государственный реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Вспомним, что если обратиться к упомянутой выше ст. 163 Гражданского кодекса, то из ее прямого смысла следует, что нотариус проверяет законность сделки. Согласно же ст. 55 Основ законодательства о нотариате, нотариус, при удостоверении сделок, направленных на отчуждение или залог имущества, права на которое подлежат государственной регистрации, проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему. Следует указать, что на сегодняшний день нотариусы очень ограничены в своих полномочиях, при том, что нотариус обязан проверить законность сделки и проверить принадлежность имущества лицу. Отсюда возникает вопрос об истиной глубине такой проверки нотариусом, ибо одной из основных функций нотариата является обеспечение законности. По сути, чтобы обеспечить выполнение данной функции нотариат должен быть следственным, нотариус должен иметь возможность собирать и истребовать документы, необходимые для проверки такой законности. Следовательно, вопрос о глубине проверки нотариусом остается открытым. К данному вопросу мы вернемся позже.

Итак, в результате сбора доказательств нотариусом для установления необходимого фактического состава, проверки документальных доказательств на предмет их относимости, допустимости, достаточности и достоверности нотариус либо подтверждает наличие условий действительности сделки и переходит к третьей стадии, либо отказывает в совершении нотариального действия на основании ст. 48 Основ законодательства о нотариате [[54]](#footnote-54).

Третья стадия – совершение нотариусом нотариального действия. На данной стадии происходит практическое совершение нотариального действия по процедурам, установленным основами законодательства о нотариате и другими федеральными законами.  Все действия нотариуса и участников нотариального производства при совершении конкретного нотариального действия фиксируются как в тексте самой сделки или иного документа, в реестре нотариальных действий, так и в иных документах, остающихся в делах нотариуса.

Так же перед совершение нотариального действия нотариус должен выяснить точный смысл волеизъявления сторон, а также, в интересах обратившихся к нему лиц, разъяснить им правовые последствия волеизъявления, изложенного в проекте сделки. Данное вытекает из ст. 16 Основ законодательства о нотариате, в которой установлено, что 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, с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред. Указанное обращает нас к другим функциям нотариата – функции правового совета и охранительную функцию. Так, бывают ситуации, когда обратившиеся к нотариусу граждане имеют ввиду совсем иные юридические последствия, чем те, которые наступят при совершении нотариального действия, с которым они обратились или на самом деле вообще не преследуют юридическую цель (то есть отсутствует юридическая направленность воли) сами того не осознавая. Таким образом, нотариус содействует гражданам в осуществлении прав, разъясняет им содержания нормативных актов и последствия совершаемых действий, обеспечивает охрану субъективных прав и интересов, то есть обеспечивает правовую безопасность граждан, оказывает им первичную юридическую помощь.

Одной из центральных и неоспоримых функций нотариата является функция создания квалифицированных доказательств, каковым, без всякого сомнения, является нотариально удостоверенная сделка [[55]](#footnote-55). Кроме того, нотариальный акт обладает повышенной доказательственной силой, что вытекает из ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Согласно указанной статье обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном ст. 186 указанного Кодекса, или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия.

При этом возникает вопрос, что именно в содержании нотариального акта обладает таким доказательственным эффектом. Несомненно, таким эффектом будут обладать те факты, которые засвидетельствовал нотариус лично. К таким можно отмести место, время совершения нотариального действия, характер и содержание акта волеизъявления.

Можно ли отнести к таким фактам подписание документа соответствующим субъектом, личность которого установлена и дееспособность которого проверена. В отношении личности, представляется, что да. Ибо нотариус устанавливает личность обратившегося за совершением нотариального действия лица на основании предъявленного документа, удостоверяющего личность гражданина (паспорта). Кроме того, на сегодняшний день, нотариус имеет возможность проверить паспорт хотя бы по списку недействительных паспортов на сайте Главного Управления по вопросам миграции МВД России[[56]](#footnote-56). Правда, возникает вопрос, если в дальнейшем (уже после совершения нотариального действия) выяснится, что паспорт гражданина был подделан. Например, паспортные данные были правильными, но была поделана фотография. При этом, нотариус не смог определить, что данный документ, удостоверяющий личность, является поддельным в силу хорошего качества такой поделки. Как нам опровергнуть, то иное лицо подписало документ. Тогда, возвращаясь к ст. 61 гражданского процессуального кодекса, необходимо сказать, что к опровержению «подлинности нотариально оформленного документа» мы должны отнести не только опровержение, что данный документ не был удостоверен нотариусом вообще (подпись, печать на документе не принадлежат нотариусу, в реестре совершения нотариальных действий отсутствует соответствующая запись), но тот факт, что подпись на данном документе не принадлежит гражданину.

Можно ли отнести к повышенному доказательственному эффекту факт проверки нотариусом дееспособности гражданина. Представляется, что нет. Ибо, как было указано ранее, нотариус является юрист, он не обладает медицинским образованием. Следовательно, он определяет дееспособность гражданина на конкретный момент времени и «на глазок».

Следующим вопросом о повышенном доказательственном эффекте нотариального акта является проверка нотариусом законности совершенной сделки, в которую входит и проверка принадлежности лицу отчуждающему имущество, права на которое подлежат государственной регистрации. Следовательно, возникает вопрос о том, какова глубина проверки нотариусом права собственности на такое имущество остужающему его лицу.

В свете постановки данного вопроса интересен и следующий факт. Если мы обратимся к Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости»[[57]](#footnote-57), то обнаружим, что регистрирующий орган не производит не полную правовую экспертизу нотариально удостоверенной сделки. Если п. 5 ст. 81 Гражданского кодекса предусматривает, что законность нотариально удостоверенной сделки может быть проверена уполномоченным органом в случаях, предусмотренных на то законом, то Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» не предусматривает такой проверки. Так, согласно, п. 2 ст. 59 указанного Федерального закона при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. При этом достоверность нотариально удостоверенного документа проверяется государственным регистратором прав через единую информационную систему нотариата в порядке, установленном Основами законодательства о нотариате, за исключением случаев представления на государственную регистрацию прав указанных документов самим нотариусом, удостоверившим такие документы. То есть, если данные в Едином реестре прав недвижимости совпадают с тем, что лицо, отчуждающее имущество уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости, а также отсутствуют иные основания (не связанные с проверкой законности сделки) для приостановления/отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленные ст. 26 и ст. 27 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», отказано в государственной регистрации права лицу быть не может.

Таким образом, на основании вышеуказанного мы можем сделать следующие выводы. В п.1 ст. 8.1 законодателем провозглашено, что государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. При удостоверении сделки нотариусом, законодатель отходит от проверки законности совершения такой сделки регистрирующим органом. Вопрос в том, насколько глубокой законодатель видит проверку нотариусом законности сделки, в том числе принадлежности лицу отчуждаемого объекта недвижимости. Разберемся в этом далее.

**Глава 2. Нотариальное удостоверение сделки в свете вопроса о добросовестности сторон**

В §1 главы 1 мы сделали вывод о том, что дать определение понятию добросовестности не представляется возможным силу его «сложного наполнения», ибо оно соединяет себе как нормы морали, так и нормы права, которые неразрывно связаны между собой. При этом, исходя из Постановления Пленума Верховного суда N 25, поведение добросовестного участника гражданского оборота должно отвечать стандартам поведения, сложившимся на рынке.

В связи с этим, возникает ряд вопросов.

Из анализа ст. 302 Гражданского кодекса[[58]](#footnote-58) следует, что недобросовестным является тот возмездный приобретатель имущества, который мог знать или знал, что приобрел имущество у лица, которое не имело права его отчуждать. Согласно п. 6 ст. 8.1 Гражданского кодекса лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

При этом Президиум Верховного суда в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления»[[59]](#footnote-59) указывает, что покупателю следует проверять не только наличие записи в Едином государственном реестре прав[[60]](#footnote-60) о праве собственности отчуждателя имущества. По мнению Президиума, суды обязаны выяснять, была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество, и т. д. О добросовестности приобретателя может, в частности, свидетельствовать ознакомление его со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выяснение оснований возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности, непосредственный осмотр приобретаемого имущества, – считают авторы документа.

Следовательно, можно ли утверждать, что обращение к нотариусу для удостоверения сделки с недвижимым имуществом в том случае, когда обязательная нотариальная форма не предусмотрена законодательством [[61]](#footnote-61), является повышенной гарантией для покупателя в том, чтобы считаться добросовестным приобретателем, а также в том, что продавец недвижимого имущества тоже добросовестен? Если законодатель не счел, что в данной ситуации необходимо повышенная защита граждан путем обращения к публичному лицу – нотариусу, обратившись к нему по собственной инициативе, приняли ли гражданине меры большие, чем прописаны законом? Является ли в таком случае облачение сделки в нотариальную форму не просто разумной осмотрительностью, а «повышенной» осмотрительностью? Ибо нотариус, является профессионалом, обладает юридическим образованием и действует от имени Российской Федерации, проверяет законность сделки, в том числе наличие у каждой из сторон права на ее совершение.

В связи с вышеуказанным возникает вопрос о глубине проверки нотариусом законности сделки, в том числе принадлежности отчуждаемого лицом недвижимого имущества, а также о совершаемых нотариусом действиях для такой проверки.

Итак, при удостоверении сделок, направленных на отчуждение имущества, права на которое подлежат государственной регистрации, нотариус проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему (ст. 55 Основ законодательства о нотариате). На основании чего нотариус проверяет принадлежность имущества лицу?

 П. 3. ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Следовательно, Выписка из Единого реестра прав является правоподтверждающим документом, которого недостаточно для проверки права собственности продавца на отчуждаемое недвижимое имущество. Однако п. 5 ст. 1 указанного Федерального закона гласит - государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. В соответствии с п. 6 ст. 8.1 Гражданского кодекса лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

Значит, Выписка из Единого реестра прав на недвижимое имущество не является единственно достаточной, удостоверение договора купли-продажи недвижимого имущества в отсутствии таковой является существенным нарушение порядка совершения нотариального действия. При этом Выписку из Единого государственного реестра недвижимости нотариусы запрашивают самостоятельно в органе регистрации прав [[62]](#footnote-62).

Согласно ст. 15 Основ законодательства о нотариате нотариус имеет право истребовать от физических и юридических лиц сведения и документы (в том числе содержащие персональные данные), необходимые для совершения нотариальных действий. При удостоверении договора об отчуждении недвижимого имущества таковыми являются правоустанавливающие документы на объект недвижимости. В соответствии с Приказом Росреестра от 23 декабря 2015 N П/666[[63]](#footnote-63) правоустанавливающие документы - документы-основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ограничения (обременения) прав, которые перечислены законодателем в ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [[64]](#footnote-64).

Итак, нотариус истребует у стороны, отчуждающей недвижимое имущество правоустанавливающие документы, а также запрашивает в органе регистрации прав Выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Возникает следующий вопрос – чем самостоятельная проверка покупателем принадлежности имущества отчуждающему лицу отличается от проверки такой принадлежности нотариусом? Ведь точно также покупатель может попросить у продавца предоставить правоустанавливающие документы, Выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Важным является то, что нотариус, как квалифицированный юрист, осуществляет анализ документов. Значит, может выявить недостоверность представленных документов сведениям из Единого государственного реестра недвижимости.

Если покупатель знает о том, что в правоустанавливающем документе имеется порок, а следовательно, знает о недостоверности данных государственного реестра, при этом стороны обратились к нотариусу за удостоверением договора, перекладывает ли покупатель с себя тем самым обязанность самостоятельно проверить документы? Означает ли это, что в случае, если нотариус не выявит пороков в правоустанавливающих документах и удостоверит договор, покупатель будет считаться добросовестным, ибо он не знал и не должен был знать о том, что приобрел имущество у лица, которое не имело право его отчуждать? Исходя из вышесказанного следует, что нотариус проверяет принадлежность титула на основании тех же документов, таким же образом, что и покупатель по сделке. Единственное отличие состоит в том, что нотариус является квалифицированным специалистом, а приобретатель может не обладать соответствующими знаниями в области юриспруденции.

При этом интересен следующий вопрос, имеет ли право нотариус отказать в совершении нотариального действия, выявив порок в правоустанавливающем документе? Так, в деле по жалобе супругов Селивановых на отказ в совершении нотариального действия[[65]](#footnote-65), супруги указали, что они обратились к нотариусу Ребрихинского нотариального округа Алтайского края с целью совершения договора дарения доли в праве собственности на земельный участок и доли в праве собственности на жилой дом. Однако в удостоверении сделки им было отказано по причине того, что документы, представленные для совершения нотариального действия, не соответствуют требованиям законодательства. Титульным собственником земельного участка и 1/2 доли в праве собственности на жилой дом являлась Селиванова М.А на основании договора купли-продажи, супруг Селиванов Г.И. дал согласие на покупку указанных объектов недвижимости. На основании указанного договора было зарегистрировано право общей совместной собственности на имя супругов. Впоследствии, супруги определили доли в совместном имуществе, путем заключения соглашения об установлении равного размера долей на принадлежащую супругам по праву общей совместной собственности долю в праве, которое было составлено в простой письменной форме. Изменение режима общей собственности было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Нотариусу супругами были представлены два свидетельства о государственной регистрации права общей долевой собственности (по 1/4 доле каждому супругу). Но оказалось, что в соответствии с действующим законодательством соглашение о разделе общего имущества супругов подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Рассматривая дело, суд указал, что зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке, при отсутствии сведений как об оспаривании в соответствии с требованиями ч.3 ст.[166 Гражданского кодекса](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-4/glava-9/ss-2_2/statia-166/?marker=fdoctlaw)  соглашения, заключенного в простой письменно форме, так и о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности, отказ нотариуса в удостоверении договора дарения является незаконным.
Несмотря на то, что суд считает верным утверждение представителей нотариуса о том, что соглашение об определении долей в общем имуществе супругов является соглашением о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, которое, должно быть нотариально удостоверено, данный факт на существо спора не влияет, поскольку как указывалось выше, право собственности на основании рассматриваемого соглашения зарегистрировано и никем не оспорено, при этом суд также учитывает тот факт, что при рассмотрении заявления об оспаривании отказа в совершении нотариальных действий спор о принадлежности имущества не разрешается, проверке подлежит законность действий нотариуса.

Из приведенного примера следует, что нотариус не может отказать в удостоверении договора в случае, если он выявит порок в правоустанавливающих документах. Ибо даже если нотариус выявит, что государственная регистрация незаконна, пока она не опровергнута в установленном судебном порядке, данные Единого государственного реестра недвижимости презюмируются достоверными. Значит, проверка нотариусом принадлежности продавцу имущества не «превращает» покупателя в добросовестного. В тоже время, рассказав сторонам о выявленных пороках, нотариус тем самым выполняет «функцию совета», предупреждая о последствиях совершаемых нотариальных действий, с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована сторонам во вред.

Заканчивается ли проверка нотариусом принадлежности имущества отчуждателю истребованием правоустанавливающих документов и получением Выписки из Единого государственного реестра недвижимости? Обязан ли нотариус проверять «чистоту сделок» предыдущих правообладателей недвижимого имущества?

Например, истец А.В. Мазин обратился в суд с иском, в котором просил признать недействительным договор купли-продажи, заключенный в 2014 году между ним и Л.Е. Липовой, признать недействительным договор купли-продажи, заключенный в 2015 году между Л.Е. Липовой и М.К. Бедняковой, применить последствия недействительности сделки[[66]](#footnote-66). В ходе рассмотрения дела, судом было установлено, что на договоре купли продажи, заключенном между А.В. Мазиным и Л.Е. Липовой, подпись А.В. Мазину не принадлежит. По данному факту возбуждено уголовное дело.

В другом деле[[67]](#footnote-67), З.Г. обратилась суд Санкт-Петербурга с иском к Ф., К., в котором просила признать сделки по отчуждению квартиры по договорам купли-продажи  ничтожными, истребовать квартиру из чужого незаконного владения, признать за ней право собственности на квартиру в порядке наследования по завещанию. В обоснование заявленных требований истица указала, что собственником квартиры являлся ее муж - З.М. на основании свидетельства о праве на наследство после умершей матери, в которой фактически проживал. Истица указывает, что выехала на отдых, а после своего возвращения узнала от соседей, что квартира продана и З.М. бесследно пропал. По факту безвестного исчезновения З.М. и мошеннических действий по завладению квартирой прокуратурой было возбуждено уголовное дело, в рамках которого она признана потерпевшей. Впоследствии решением суда З.М. признан безвестно отсутствующим, а затем решением суда объявлен умершим. Истица является единственным наследником З.М. по завещанию. В ходе рассмотрения дела судом было установлено, что договор купли-продажи квартиры между З.М. и Ф. был  составлен в простой письменной форме.
При этом Договор купли-продажи  и переход права собственности зарегистрированы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена запись регистрации.
В дальнейшем Ф. продал указанную квартиру К., сделка по отчуждению квартиры была удостоверена нотариусом Санкт-Петербурга Л. и зарегистрирована им в реестре нотариальных действий. Договор купли-продажи  и переход, права собственности также были зарегистрированы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена запись регистрации. При этом в рамках уголовного дела  была проведена почерковедческая экспертиза подписи, совершенной от имени З.М., в договоре купли-продажи, которая по
выводам эксперта, З.М. не принадлежит, а совершена другим лицом.

Еще одним примером может служить дело, рассмотренное Приволжским районным судом города Казани [[68]](#footnote-68) в котором А.В. Лашков обратился в суд с иском о признании недействительными договоров купли-продажи, заключенных между А.В. Лашковым и И.И. Хисамиевым, между И.И. Хисамиевым и Р.К. Сабировым, между Р.К. Сабировым и А.А. Каниевой, применении последствия недействительности сделок, истребовании из чужого незаконного владения А.А. Каниевой, исключении записи из Единого реестра регистрации прав на объекты недвижимости, признании права собственности на данную квартиру за А.В. Лашковым. В обосновании требований истец указывал, что на дату заключения договора между ним и  И.И. Хисамиевым, истец находился в местах лишения свободы и договор не подписывал.

В судебной практике можно найти и другие примеры, коих большое количество, когда объект недвижимости несколько раз переходил от одного правообладателя к другому[[69]](#footnote-69). Однако если таких правообладателей было много, нотариус «физически» не сможет проверить всю «цепочку сделок». Кроме того, если мы обратимся к ст. 55 Основ законодательства о нотариате, то из ее содержания следует, что нотариус проверяет принадлежность имущества только последнему отчуждателю.

Еще одним интересным вопросом является вопрос о том, проверяет ли нотариус существование объекта недвижимого имущества (в физическим смысле) на момент совершения сделки? Ибо если имеются доказательства того, что на момент совершения сделки объект не существует, сделка является ничтожной, противоречит закону и не может быть нотариально удостоверена.

В.А. Алексеев своей работе[[70]](#footnote-70) приводит следующий пример. Гражданка Б. имела в собственности индивидуальный жилой дом. Дом полностью сгорел. Имея на руках свидетельство о регистрации права собственности на этот дом и получив выписку из ЕГРП, гражданка Б. заключила договор купли-продажи несуществующего жилого дома с гражданином В. Договор и переход права собственности на несуществующий дом был зарегистрирован в ЕГРП. В дальнейшем гражданин В. на месте сгоревшего дома построил новый дом. Наследники скончавшейся к тому времени гражданки Б. оспорили права Б. на этот дом в связи с ничтожностью предшествующей сделки купли-продажи сгоревшего дома.

Примером из судебной практики можно привести Апелляционное определение Ленинградского областного суда[[71]](#footnote-71). Исходя из материалов дела между сторонами был заключен договор купли продаж дома, который фактически отсутствовал, не существовал.

Как указывалось выше, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости является документов, подтверждающим наличие права собственности (иного вещного права) у лица, намеревающегося произвести отчуждение объекта недвижимости. Но подтверждает ли выписка, что объект существует на момент совершения сделки? Важно вспомнить, что с 1 января 2017 года Единый государственный реестр недвижимости включает себя данные кадастрового учета объекта недвижимости. Согласно ст. 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование. Возможно, что за время, прошедшее с момента внесения последней записи в реестр прав на недвижимость и кадастр недвижимости, объект был снесен, подвергся разрушению или существенной реконструкции. В этом случае объекта либо нет вообще, либо вместо него существует иной объект, что равносильно исчезновению объекта, право на который внесено в Единый государственный реестр недвижимости. Однако исходя из п. 2 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости является «сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе…».

 Исходя из вышесказанного возникает вопрос о том, должен ли нотариус принимать какие-либо меры к установлению факта существования объекта, помимо анализа данных Выписки из Единого государственного реестра прав и соотношения между собой данных реестр прав на недвижимость и кадастр недвижимости?

С одной стороны, можно предположить, что сами участники сделки не заинтересованы в заключение договора в отношении несуществующего объекта и проявление к ним недоверия в этой части со стороны нотариуса лишено оснований. С другой стороны, выше был один из примеров, когда именно стороны умышленно скрыли факт уничтожения объекта либо его существенного изменения, превращающего его в иной объект. С третьей стороны, если мы говорим о том, что обращение к нотариусу для покупателя является повышенной гарантией его добросовестности, то нотариус должен предпринимать еще какие-либо меры, помимо сравнения данных реестра прав на недвижимость и кадастра недвижимости (ибо произвести данный анализ покупатель может самостоятельно). Если проанализировать Основы законодательства о нотариате, то мы не найдем в них указаний на наделение полномочиями нотариуса по внешнему осмотру объекта недвижимости. Из чего необходимо еще раз сделать вывод, что обращение к нотариусу не является повышенной гарантией для покупателя в том, чтобы считаться добросовестным приобретателем. При этом во имя обеспечения юридической осведомленности граждан и защиты из прав и интересов, нотариус должен поинтересоваться у покупателя производил ли тот непосредственный осмотр приобретаемого имущества.

Перейдем к следующему вопросу. В судебной практике также встречается большое количество исков о признании договоров недействительными в силу отсутствия согласия супруга на заключение сделки[[72]](#footnote-72). Например, в деле, рассматриваемом Свердловским областным судом[[73]](#footnote-73), истец указала, что отчужденный по договору купли-продажи земельный участок является совместной собственностью супругов, продан супругом без получения нотариально удостоверенного согласия истца. Исходя из чего истец требовала признать договор купли-продажи земельного участка, заключенный между супругом и третьим лицом, недействительным.

Возникает вопрос, может ли нотариус проверить, состоят ли стороны договора в зарегистрированном браке? Ответ однозначен - нет, не может. Согласно ст. 55 Основ законодательства о нотариате нотариус имеет право истребовать от физических и юридических лиц сведения и документы, необходимые для совершения нотариальных действий. Нотариальное действие может быть совершено, когда нотариусом проверена законность, в нашем случае, законность совершения сделки по отчуждению недвижимого имущества. К одной из составляющих законности относится и получение согласия супруга на заключении такого договора[[74]](#footnote-74). Однако спросить стороны о том, состоят ли они в браке, нотариус может, а достаточными полномочиями для проверки достоверности данных сведений он не обладает. Так, в Основах законодательства о нотариате содержится очень ограниченный перечень полномочий нотариусов. Запрашивать информацию нотариус может только в оговоренных законом случаях, к такому можно отнести получение нотариусом выписок из Единого государственного реестра недвижимости. Тем не менее, данная выписка не содержит в себе информации о наличии или отсутствии супругов у правообладателей недвижимого имущества, а также информации о том, было ли данное имущество приобретено в период брака. Сделать соответствующий запрос в органы ЗАГС нотариус также не вправе, ибо Федеральный закон «Об актах гражданского состояния» не содержит в перечне лиц, имеющих право делать такие запросы, нотариусов. Следовательно, при выяснении у сторон информации о том, состоят ли они на момент совершения сделки в браке и состояли ли они в браке на момент приобретения недвижимого имущества, нотариус полагается на добросовестность сторон, исходя из презумпции добросовестности. То есть, и в данном случае нотариус не может являться гарантом добросовестности сторон.

Еще одним важным вопросом является следующий – должен ли нотариус интересоваться у сторон мотивами сделки и проверять данные мотивы?

В деле[[75]](#footnote-75), рассматриваемом Невским районным судом Санкт-Петербурга по иску Куличенко о признании договоров в отношении квартиры недействительными и применении последствия недействительности сделки в виде возврата квартиры в собственность Пастыра, было установлено следующее. В обосновании исковых требований истец указывает, что вступившим в законную силу решением Смольнинского районного суда Санкт-Петербурга от с Пастыра в ее пользу взыскан долг по договору займа и проценты за пользование чужими денежными средствами. На основании данного решения суда возбуждено исполнительное производство. В период рассмотрения дела должник по договору дарения произвел отчуждение квартиры своей дочери. В результате на сегодняшний день должник не имеет объектов недвижимости, на которые могло бы быть обращено взыскание. Дочь Пастыра передала квартиру по договору купли-продажи Медведевой, которая, в свою очередь, продала ее на основании договора купли-продажи  Базарову. Истец считает, что сделка по отчуждению квартиры совершена с целью исключения имущественной ответственности должника по имеющимся перед истцом обязательствам по решению суда и уклонения от ответственности по погашению суммы долга, с исключительным намерением нанести истице вред.

Аналогичным является дело[[76]](#footnote-76) рассматриваемое Октябрьским районным судом города Томска, где истец просил признать договор купли-продажи, заключенный между ответчиком и третьим лицом, недействительным в силу того, что данная сделка является мнимой (ничтожной), поскольку была заключена лишь для вида без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, с целью уклониться от исполнения вступившего в законную силу решения суда о взыскании задолженности.

Еще одним примером можно привести дело[[77]](#footnote-77), рассматриваемое Забайкальским краевым судом, в котором истец мотивировал требования о признании сделок недействительными в силу того, что они совершены с целью уйти от ответственности и не выплачивать истцам материальный ущерб, предъявленный в уголовном деле.

Вышеуказанных примеров в судебной практике достаточно много[[78]](#footnote-78) и данная проблема является актуальной. С одной стороны, мотив лишь побуждает субъектов к совершению сделки и не служит ее правовым компонентом, таковым является правовая цель - основание сделки. С другой стороны,в целях защиты прав и законных интересов граждан, нотариус должен интересоваться данными мотивами. В зависимости от ситуации мотивы совершения сделки могут иметь важное значение для сторон. Например, продавец отчуждает квартиру только потому, что ему необходимы денежные средства на лечение. Однако после заключения сделки выяснилось, что лечение, операция продавцу не нужны, ибо произошла ошибка в анализах, он здоров. По общему правилу ст. 178 Гражданского кодекса Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной. Однако в этой же статье мы найдем следующее положение - заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности, если: сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку. В приведенном примере продавец не совершил бы сделку если бы это не было бы необходимостью. Следовательно, если в данном случае мотивы приобретают казуальное значение, то нотариус должен поинтересоваться мотивами сделки и отразить их письменно (то ест отразить, что стороны знают о мотивах друг друга по заключению сделки). Нотариальное закрепление мотив сделки также имеет значение для того, чтоб можно было сторона по сделки могла в последующем считаться добросовестной, ибо вторая сторона по сделки знала о мотивах. Но может ли нотариус проверить мотивы сделки? Из всего вышесказанного следует вывод, что не может, ибо он не обладает на то достаточными полномочиями.

Должен ли нотариус запросить архивные справки, справки о регистрации (форма №9) или иные документы, для проверки законности сделки и выявлении добросовестности сторон сделки? Например, из справки форма 9 нотариус может выявить кто еще зарегистрирован в квартире, кроме того в отношении зарегистрированных лиц в справке указывается кем они являются правообладателю квартиры. Так, из данной справки можно выявить состоит ли лицо в зарегистрированном браке. Следовательно, данные дополнительные документы помимо правоустанавливающих документов и выписки из Единого государственного реестра прав могут помочь нотариусу в установлении добросовестности сторон сделки. Однако как было сказано ранее, закон содержит узкий круг полномочий нотариуса, запрашивать нотариус сведения самостоятельно может далеко не во всех случаях и не во всех органах. Может ли он истребовать данные документы у сторон в силу необходимости для совершения нотариальных действий. Если говорить о том, что нотариус проверяет законность сделки и является квалифицированным юристом, уполномоченным на совершение нотариальных действий от лица государства, то истребовать дополнительные документы в целях обеспечения законности сделки нотариус должен. С другой стороны, продавец, обеспечивая свою добросовестность самостоятельно, может истребовать данные дополнительные документы у продавца сам. Другой вопрос, как быть, если продавец не предоставит такие документы самостоятельно по просьбе покупателя? Однако обратившись к нотариусу, покупатель не решит данный вопрос, ибо у нотариуса отсутствуют достаточный круг полномочий по запросу данных сведений.

**Заключение**

В ходе настоящей работы была исследована проблема обеспечения, проверки нотариусом добросовестности сторон при удостоверении нотариальной сделки и поставлен вопрос о том, можно ли утверждать, что обращение к нотариусу для удостоверения сделки с недвижимым имуществом в том случае, когда обязательная нотариальная форма не предусмотрена законодательством, является повышенной гарантией для покупателя в том, чтобы считаться добросовестным приобретателем, а также в том, что продавец недвижимого имущества тоже добросовестен?

Для разрешения поставленной проблемы было необходимо:

1.Определить, что законодателем понимается под добросовестностью участников гражданского оборота.

2. Установить, что входит в удостоверительную деятельность нотариуса.

3. На основании теории и практики разрешить поставленную проблему.

По результатам исследования были сделаны следующие выводы:

Во-первых, в законодательстве отсутствует закрепленное определение понятия добросовестность. При этом ни в доктрине, ни в законодательстве дать определение понятию добросовестности не представляется возможным в силу его «сложного наполнения», ибо оно соединяет себе как нормы морали, так и нормы права, которые неразрывно связаны между собой. Пленум Верховного суда в Постановления N 25 определил критерии для установления того, является ли поведение участника гражданского оборота добросовестным - поведение добросовестного участника гражданского оборота должно отвечать стандартам поведения, сложившимся на рынке.

Во-вторых, удостоверительную деятельность нотариуса можно разделить на три стадии:

1. возбуждение нотариального производства
2. установление юридического состава, необходимого для совершения нотариального производства. В ходе данной стадии нотариус проверяет законность сделки, а также принадлежность недвижимого имущества лицу, отчуждающему данное имущество.
3. Совершение нотариального действия или отказ в его совершении.

В-третьих, на основании анализа законодательства можно сделать вывод о том, что нотариус проверяет принадлежность имущества отчуждателю посредством истребования и анализа правоустанавливающих документов у продавца, а также посредством получения самостоятельно Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимость. Из чего нами был сделан вывод, что самостоятельная проверка покупателем принадлежности имущества отчуждающему лицу не отличается от проверки такой принадлежности нотариусом, ибо покупатель может сам попросить у продавца предоставить правоустанавливающие документы и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости. В данном случае, нотариус выполняет скорее «функцию совета», оказывает минимум юридической помощи.

Кроме того, нотариус не может отказать в удостоверении договора в случае, если он выявит порок в правоустанавливающих документах, ибо исходя из положений 8.1 Гражданского кодекса пока не опровергнуты данные содержащиеся в государственном реестре прав, лицо считается правообладателем недвижимого имущества. Однако исходя из законодательства, нотариус в число лиц, которые могут оспорить запись о регистрации нотариус не входит.

На основании теории и судебной практики был сделан вывод, что нотариальное удостоверение сделки не способствует гарантии того, что лицо будет считаться добросовестным. В настоящее время к главной функции нотариуса все же относится функции оказания юридической помощи и функции «совета», ибо законодательством нотариусу не предоставлено необходимое количество полномочий для полной и всесторонней проверки добросовестности участников гражданского оборота.

**Список использованной литературы**

Нормативно-правовые акты

* 1. Гражданский Кодекс (часть первая) федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1994. №32, ст.3301. (в ред. от 23.03.2017). [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	2. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, утв. ВС РФ от 11.02.1993 №4462-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. №10. Ст.357. (в ред. от 03.06.2016). [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	3. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» федер. закон от 14.11.2002 N 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. №46. ст. 4532. (ред. от 19.12.2016) [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»// Российская газета.- 1997.№ 224 (ред. от 03.07.2016) [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	5. «Семейный кодекс Российской Федерации» федер. закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -1996. № 1. ст. 16. (ред. от 01.05.2017). [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	6. Федеральный закон от 15.11.1997 N 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния»//Российская газета . – 1997. № 224. (ред. от 03.07.2016). [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	7. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.12.2014 N 457-ФЗ // Российская газета. – 2014. № 299 (в ред. от 03.07.2016) [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	8. . Приказ Росреестра от 23.12.2015 N П/666 "Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость" (Зарегистрировано в Минюсте России 01.03.2016 N 41262) [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»

Судебная акты

* 1. . Определение Конституционного Суда РФ "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Берга Олега Викторовича на нарушение его конституционных прав пунктом 2 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации" от 16.10.2001 N 212-О [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	2. . Определение Конституционного Суда РФ от 12.05.2016 N 1144-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Сапсалева Ивана Кузьмича на нарушение его конституционных прав положениями пункта 3 части первой статьи 2 и части седьмой статьи 12 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате"// Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. – 2016. № 6 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	3. . Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2015. №140. [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	4. . Постановление Президиума ВАС РФ от 21.02.2012 N 12499/11 по делу N А40-92042/10-110-789 //Вестник ВАС РФ. - 2012. № 10 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	5. . «Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014) [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	6. . Определение Верховного Суда РФ от 20.09.2016 N 49-КГ16-18 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	7. . Определение Верховного Суда РФ от 29.03.2016 N 5-КГ16-28 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	8. . Определение Верховного Суда РФ от 01.12.2015 N 4-КГ15-54 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	9. . Определение Верховного Суда РФ от 12.07.2016 N 18-КГ16-50 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	10. Решение Ребрихинского районного суда Алтайского края № 2-549/2016 2-549/2016 от 14 ноября 2016 г. по делу № 2-549/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	11. . Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-20946/2016 от 13 октября 2016 г. по делу № 33-20946/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	12. . Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-8853/2015 от 18 июня 2015 г. по делу № 33-8853/2015 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	13. Решение Приволжского районного суда города Казани № 2-8039/2016 от 27 января 2017 г. по делу № 2-8039/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	14. Апелляционное определение Санкт-Петербургский городской суд № 2-339/2016 33-22791/2016 от 17 ноября 2016 года по делу № 2-339/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	15. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-19914/2016 от 28 сентября 2016 г. по делу № 33-8334/2017 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	16. Апелляционное определение Ленинградского областного суда № 33-4336/2016 от 28 июля 2016 г. по делу № 33-4336/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	17. Решение Феодосийский городской суд Республики Крым № 2-191/2016 2от 1 сентября 2016 года по делу № 2-191/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	18. Апелляционное определение Краснодарского краевого суда № 33-15539/2016 от 14 июля 2016 года по делу № 33-15539/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	19. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 02.06.2016 по делу N 33-9557/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	20. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-17219/2016 от 29 сентября 2016 г. по делу № 33-17219/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	21. Решение Октябрьского районного суда города Томска № 2-3125/2016 от 14 декабря 2016 года по делу № 2-3125/2016 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»
	22. Апелляционное определение Забайкальского краевого суда № 33-4641/2015 от 26 ноября 2015 г. по делу № 33-4641/2015 [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»

Специальная литература:

3.1. Ушаков Д. Н. Большой толковый словарь современного русского языка: 180000 слов и словосочетаний / Д. Н. Ушаков. - М. : Альта-Принт [и др.], 2008. - 1239 c.

3.2. Ожегова С.И. и Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений под ред. / Российская А М. 1995. С. 165Н.; Российский Фонд культуры;- 2е изд., испр. И доп. – М.: АЗЪ, 1995. 928 с.

3.3.Арчугова Е.А., Рассказова Н.Ю., Шварц М.З. Нотариальное удостоверение сделок /Н.Ю. Рассказова. - М.: ФРПК, 2012. - 168 с.

3.4. Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР/ Ю.К Толстой; Отв. ред.: О.С Иоффе. - Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1955. 219 с.

3.5. Дигесты Юстиниана / Перевод с латинского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов. Т. III. – 2-е изд., испр. – М.: Статут, 2008. – 780 с.

3.6. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав / Предисл. Б. И. Пугинского и др. -[2-е изд.] -М.: Российское право,1992. -207 с.

3.6.Российское гражданское право: учебник / отв. ред. Е.А. Суханов. – М. Статут, 2011. 958 с.

3.7. Емельянов В.И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами// –М.: Лекс-Книга, 2002. 160 с.

3.8 Мейер Д.И. Русское гражданское право// – М. .: «Статут», 2012. 831 с.

3.9. Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка. Т. 4.// М.: Рус. яз., 1980. 870 с.

3.10. Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка.// М.: ООО "Издательство "Оникс"; ООО "Издательство "Мир и образование", 2009. 1215. С.Нотариальное право России / Под ред. В.В. Яркова. М., 2003. 764 с.

3.11. Тарбагаева Е.Б. Организация и деятельность нотариата в Российской Федерации. СПб., 2006. 563 с.

3.12.Селянин А.В. Нотариат. СПб.: Питер, 2005. 264 с.

Статьи, монографии, авторефераты

4.1.Краснова С.А. Определение понятия «добросовестность» в российском гражданском праве  // Журнал российского права. 2003. №3. С.62- 67

4.2. Якубчик М.М. Комплексное понятие добросовестности: соотношение с доктриной злоупотребления право// Журнал российского права. 2012. № 10. С. 107-115

4.3.Новикова, Т. В. К вопросу о субъективном значении понятия добросовестности в российском гражданском праве // Общество и право. Научно-практический журнал. -2008, -№ 1 (19). - С. 114-116.

4.4. Новицкий И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права/ И.Б. Новицкий //Вестник гражданского права. 2006. №1. Т. 6. С. 124-181

4.5. Рзаев О.Ш. Добросовестность в гражданском законодательстве России: дуализм правового регулирования/ О.Ш. Рзаев // Юридическая наука и практика. 2016. №1. С. 331-336

4.6.Вердинян Г.В. Добросовестность в системе принципов гражданского права и основных начал гражданского законодательства // Российская юстиция. 2012. №11. С. 335-348

4.7. Богданова Е. Е. Добросовестность участников договорных отношений и проблемы защиты их субъективных гражданских прав: Автореф. дис. д-ра юрид. наук. /Е.Е. Богданова. М., 2010. 64 с.

4.8. Кузнецова О.А. Презумпции в российском гражданском праве: Автореферат на соискание ученой степени кандидата юридических наук.  / О. А. Кузнецова. – Пермь: Западно-Уральский институт экономики и права. 2002. 23 с.

4.9.Богданова Е. Е. Добросовестность и право на защиту в договорных отношениях: Монография / Е. Е. Богданова. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2010. 160 с.

4.10. Агарков М.М. Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве // Избранные труды по гражданскому праву: в 2 т. М., 2002. Т. 2 . С. 426-428

4.11. Амфитеатров Г.Н. Вопросы виндикации в советском праве / Г.Н. Амфитеатров// Советское государство и право. 1941. №2. С. 43-52

4.12.Кархалев Д. Н. Принцип добросовестности в гражданском праве/ Д.Н. Кархалев // Гражданское право. 2013. N 5. С 30-32

4.13.Богданов Е.В. Категория «добросовестность» в гражданском праве/ Е.В. Богланов// Российская юстиция. 1999.-№9. С.10-15

4.14.Гараймович Д.А. Оценочные понятия в современном гражданском праве // Цивилистические записки: Межвузовский сб. научных трудов. М., 2001. С. 148-162

4.15.Аракелян Ф.П. Нотариальная форма сделки с точки зрения гражданского законодательства и законодательства о нотариате/ Ф.П. Аракелян // Мир науки, культуры, образования. №2. 2014. С. 364-371

4.16. Пашина А.Р. Нотариальное удостоверение сделок: от традиции к современному пониманию / Нотариус. №5. 2014. С. 19-23

4.17.Москаленко И.В. Сущность и значение нотариата // Нотариус. № 5 (37). 2002. С. 7-14

4.18.Шварц М.З. Размышления о содержании и пределах доказательственного значения нотариального акта (на примере нотариально удостоверенных сделок) //Сборник материалов и статей к 10-летию Центра нотариальных исследований. -М., 2012.С.65-78

4.19.Алексеев В.А. Недвижимое имущество как предмет сделки [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс»

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 года N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) [↑](#footnote-ref-1)
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-2)
3. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 03.07.2016) [↑](#footnote-ref-3)
4. Определение Конституционного Суда РФ от 12.05.2016 года N 1144-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Сапсалева Ивана Кузьмича на нарушение его конституционных прав положениями пункта 3 части первой статьи 2 и части седьмой статьи 12 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» [↑](#footnote-ref-4)
5. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 21.07.2014) [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон от 29.12.2014 N 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016) [↑](#footnote-ref-6)
7. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) [↑](#footnote-ref-7)
8. Определение Конституционного Суда РФ от 16.10.2001 N 212-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Берга Олега Викторовича на нарушение его конституционных прав пунктом 2 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации" [↑](#footnote-ref-8)
9. Постановление Президиума ВАС РФ от 21.02.2012 N 12499/11 по делу N А40-92042/10-110-789. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 30.12.2012) (с изм. и доп., вступающими в силу с 02.01.2013) [↑](#footnote-ref-10)
11. Ушаков Д. Н. Большой толковый словарь современного русского языка: 180000 слов и словосочетаний. М. 2008. С. 509 [↑](#footnote-ref-11)
12. Краснова С.А. Определение понятия «добросовестность» в российском гражданском праве  // Журнал российского права. 2003. №3. С.64 [↑](#footnote-ref-12)
13. Краснова С.А. Указ. Соч. С. 65 [↑](#footnote-ref-13)
14. Дигесты Юстиниана /пер. с латинского; отв. редактор Кофанов Л.Л. М. 2002. С. 569 [↑](#footnote-ref-14)
15. Якубчик М.М. Комплексное понятие добросовестности: соотношение с доктриной злоупотребления право// Журнал российского права. 2012. № 10. С. 110 [↑](#footnote-ref-15)
16. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М. 1992. С. 21. [↑](#footnote-ref-16)
17. Толковый словарь русского языка под ред. Ожегова С.И. и Шведова Н. Ю. М. 1995. С. 165 [↑](#footnote-ref-17)
18. Ушаков Д.Н. Указ соч. с. 809 [↑](#footnote-ref-18)
19. Новикова, Т. В. К вопросу о субъективном значении понятия добросовестности в российском гражданском праве // Общество и право. Научно-практический журнал. -2008, -№ 1 (19). - С. 114 [↑](#footnote-ref-19)
20. Кузнецова О.А. Презумпции в российском гражданском праве: Автореферат
на соискание ученой степени кандидата юридических наук.  / О. А. Кузнецова. – Пермь: Западно-Уральский институт экономики и права. 2002. С. 16 [↑](#footnote-ref-20)
21. Новицкий И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права //Вестник гражданского права. 2006. №1. Т. 6. С. 131 [↑](#footnote-ref-21)
22. Новицкий И.Б. Указ. Соч. С. 132 [↑](#footnote-ref-22)
23. Богданова Е. Е. Добросовестность участников договорных отношений и проблемы защиты их субъективных гражданских прав: Автореф. дис. д-ра юрид. наук. М., 2010. С. 10. [↑](#footnote-ref-23)
24. Рзаев О.Ш. Добросовестность в гражданском законодательстве России: дуализм правового регулирования // Юридическая наука и практика. 2016. №1. С. 333 [↑](#footnote-ref-24)
25. Вердинян Г.В. Добросовестность в системе принципов гражданского права и основных начал гражданского законодательства // Российская юстиция. 2012. №11. С. 335 [↑](#footnote-ref-25)
26. Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая зашита права собственности в СССР// – Л.: Из-во ЛГУ, 1955. С. 95 [↑](#footnote-ref-26)
27. Агарков М.М. Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве // Избранные труды по гражданскому праву: в 2 т. М., 2002. Т. 2 .. С. 426-428 [↑](#footnote-ref-27)
28. Амфитеатров Г.Н. Вопросы виндикации в советском праве // Советское государство и право. 1941. №2. С. 47 [↑](#footnote-ref-28)
29. Российское гражданское право: учебник / отв. ред. Е.А. Суханов. – М. Статут, 2011. С. 400-401. [↑](#footnote-ref-29)
30. Кархалев Д. Н. Принцип добросовестности в гражданском праве. // Гражданское право. 2013. N 5. С. 30 [↑](#footnote-ref-30)
31. Разделение понимания добросовестности на добросовестность в объективном и субъективном смыслах предложил в своей работе М.М. Агарков. См. Указ. Соч. [↑](#footnote-ref-31)
32. Емельянов В.И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. –М.: Лекс-Книга, 2002. С. 108. [↑](#footnote-ref-32)
33. Богданов Е.В. Категория «добросовестность» в гражданском праве// Российская юстиция. – 1999.- №9. С.12 [↑](#footnote-ref-33)
34. Богданова Е. Е. Добросовестность и право на защиту в договорных отношениях: Монография / Е. Е. Богданова. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2010. С. 28 [↑](#footnote-ref-34)
35. Богданов Е.Е. Указ. Соч. [↑](#footnote-ref-35)
36. См.: Гараймович Д.А. Оценочные понятия в современном гражданском праве // Цивилистические записки: Межвузовский сб. научных трудов. М., 2001. С. 150. [↑](#footnote-ref-36)
37. Мейер Д.И. Русское гражданское право// – М., 2012. с. 124 [↑](#footnote-ref-37)
38. Определение Конституционного Суда РФ от 12.05.2016 N 1144-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Сапсалева Ивана Кузьмича на нарушение его конституционных прав положениями пункта 3 части первой статьи 2 и части седьмой статьи 12 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате" [↑](#footnote-ref-38)
39. Аракелян Ф.П. Нотариальная форма сделки с точки зрения гражданского законодательства и законодательства о нотариате // Мир науки, культуры, образования. №2. 2014. С. 368 [↑](#footnote-ref-39)
40. Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка. Т. 4. М.: Рус. яз., 1980. С. 474 - 475. [↑](#footnote-ref-40)
41. Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка. М.: ООО "Издательство "Оникс"; ООО "Издательство "Мир и образование", 2009. С. 1170. [↑](#footnote-ref-41)
42. К таким авторам относятся, например, Ф.П. Аракелян (там же), Н. Ю. Рассказова (Нотариальное удостоверение сделок.- М.: ФРПК, 2012. – с. 38.) [↑](#footnote-ref-42)
43. «Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе, соответствующем требованиям статьи 160 настоящего Кодекса, удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие» (Гражданский Кодекс Российской Федерации (ред. от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ)) [↑](#footnote-ref-43)
44. Аракелян Ф.П. Указ соч. с. 370 [↑](#footnote-ref-44)
45. Арчугова Е.А., Рассказова Н.Ю., Шварц М.З. Нотариальное удостоверение сделок /Н.Ю. Рассказова. - М.: ФРПК, 2012. С.109 [↑](#footnote-ref-45)
46. Нотариальное право России / Под ред. В.В. Яркова. М., 2003. С. 146 (автор главы – В.В. Ярков); Тарбагаева Е.Б. Организация и деятельность нотариата в Российской Федерации. СПб., 2006. С. 43–47. [↑](#footnote-ref-46)
47. Ярков В.В. Указ. Соч. С. 146 [↑](#footnote-ref-47)
48. #  Пашина А.Р. Нотариальное удостоверение сделок: от традиции к современному пониманию / Нотариус. №5. 2014. С. 20

 [↑](#footnote-ref-48)
49. Таким примером А.Р. Пашина приводит удостоверение соглашения о разделе наследственного имущества в период ведения наследственного дела между наследниками, имеющими обязательную долю в наследстве, и наследниками по завещанию. [↑](#footnote-ref-49)
50. Москаленко И.В. Сущность и значение нотариата // Нотариус. № 5 (37). 2002. С. 7. [↑](#footnote-ref-50)
51. Селянин А.В. Нотариат. СПб.: Питер, 2005. С. 82–83. [↑](#footnote-ref-51)
52. Нотариальное удостоверение сделок / Отв. ред. Н.Ю. Рассказова. М.: ФРПК, 2012. С. 120 [↑](#footnote-ref-52)
53. Федеральный закон от 15.11.1997 N 143-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об актах гражданского состояния» [↑](#footnote-ref-53)
54. Статья 48. Отказ в совершении нотариального действия

Нотариус отказывает в совершении нотариального действия, если:

совершение такого действия противоречит закону;

действие подлежит совершению другим нотариусом;

с просьбой о совершении нотариального действия обратился недееспособный гражданин либо представитель, не имеющий необходимых полномочий;

сделка, совершаемая от имени юридического лица, противоречит целям, указанным в его уставе или положении;

сделка не соответствует требованиям закона;

документы, представленные для совершения нотариального действия, не соответствуют требованиям законодательства;

факты, изложенные в документах, представленных для совершения нотариального действия, не подтверждены в установленном законодательством Российской Федерации порядке при условии, что подтверждение требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-54)
55. Шварц М.З. Размышления о содержании и пределах доказательственного значения нотариального акта (на примере нотариально удостоверенных сделок) //Сборник материалов и статей к 10-летию
Центра нотариальных исследований. -М., 2012.С.65 [↑](#footnote-ref-55)
56. https://гувм.мвд.рф/ [↑](#footnote-ref-56)
57. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) [↑](#footnote-ref-57)
58. Статья 302 Гражданского кодекса. Истребование имущества от добросовестного приобретателя

Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. [↑](#footnote-ref-58)
59. «Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014) [↑](#footnote-ref-59)
60. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому Единый государственный реестр прав (ЕГРП) и Государственный кадастр недвижимости (ГКН) были объединены под названием Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). [↑](#footnote-ref-60)
61. Важно напомнить, что не для всех сделок в отношении недвижимого имущества законодателем предусмотрена обязательная нотариальная форма, однако стороны имеют право удостоверить договор у нотариуса по соглашению между собой. [↑](#footnote-ref-61)
62. Согласно ст 47.1 Основ законодательства о нотариате в случаях, если для совершения нотариального действия необходимы сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, нотариусы не вправе требовать представления таких сведений от обратившихся за совершением данного нотариального действия гражданина, его представителя или представителя юридического лица.

Для совершения данного нотариального действия нотариус в порядке и способами, которые установлены Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в течение трех рабочих дней со дня обращения гражданина, его представителя или представителя юридического лица запрашивает и получает в установленные указанным федеральным законом сроки в органе регистрации прав сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. [↑](#footnote-ref-62)
63. Приказ Росреестра от 23.12.2015 N П/666 "Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость" (Зарегистрировано в Минюсте России 01.03.2016 N 41262) [↑](#footnote-ref-63)
64. К таким Основаниям для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав законодателем отнесены:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);

7.1) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

9) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе. [↑](#footnote-ref-64)
65. #  Решение Ребрихинского районного суда Алтайского края № 2-549/2016 2-549/2016 от 14 ноября 2016 г. по делу № 2-549/2016

 [↑](#footnote-ref-65)
66. #  Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-20946/2016 от 13 октября 2016 г. по делу № 33-20946/2016

 [↑](#footnote-ref-66)
67. #  Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-8853/2015 от 18 июня 2015 г. по делу № 33-8853/2015

 [↑](#footnote-ref-67)
68. #  Решение Приволжского районного суда города Казани № 2-8039/2016 от 27 января 2017 г. по делу № 2-8039/2016

 [↑](#footnote-ref-68)
69. #  К таким делам также можно отнести: Апелляционное определение Санкт-Петербургский городской суд № 2-339/2016 33-22791/2016 от 17 ноября 2016 года по делу № 2-339/2016, Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-19914/2016 от 28 сентября 2016 г. по делу № 33-8334/2017

 [↑](#footnote-ref-69)
70. Алексеев В.А. Недвижимое имущество как предмет сделки [Электронный ресурс]: – СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-70)
71. #  Апелляционное определение Ленинградского областного суда № 33-4336/2016 от 28 июля 2016 г. по делу № 33-4336/2016

 [↑](#footnote-ref-71)
72. К таким примерам можно отнести Решение Феодосийский городской суд Республики Крым № 2-191/2016 2от 1 сентября 2016 года по делу № 2-191/2016, Апелляционное определение Краснодарского краевого суда № 33-15539/2016 от 14 июля 2016 года по делу № 33-15539/2016, Определение Верховного Суда РФ от 12.07.2016 N 18-КГ16-50 [↑](#footnote-ref-72)
73. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 02.06.2016 по делу N 33-9557/2016 [↑](#footnote-ref-73)
74. Согласно п. 3 ст. 35 Семейного кодекса («Семейный кодекс Российской Федерации» от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 01.05.2017)) для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. [↑](#footnote-ref-74)
75. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-17219/2016 от 29 сентября 2016 г. по делу № 33-17219/2016 [↑](#footnote-ref-75)
76. Решение Октябрьского районного суда города Томска № 2-3125/2016 от 14 декабря 2016 года по делу № 2-3125/2016 [↑](#footnote-ref-76)
77. Апелляционное определение Забайкальского краевого суда № 33-4641/2015 от 26 ноября 2015 г. по делу № 33-4641/2015 [↑](#footnote-ref-77)
78. К таким можно также отнести Определение Верховного Суда РФ от 20.09.2016 N 49-КГ16-18, Определение Верховного Суда РФ от 29.03.2016 N 5-КГ16-28, Определение Верховного Суда РФ от 01.12.2015 N 4-КГ15-54. [↑](#footnote-ref-78)