

## **С Т Е Н О Г Р А М М А**

### **парламентских слушаний на тему "Нотариальная форма сделок с недвижимым имуществом как эффективный инструмент обеспечения защиты прав граждан и стабильности гражданского оборота"**

**30 июня 2017 года**

#### **А.А. КЛИШАС**

Коллеги, добрый день! Я всех приветствую на наших парламентских слушаниях на тему "Нотариальная форма сделок с недвижимым имуществом как эффективный инструмент обеспечения защиты прав граждан и стабильности гражданского оборота". Я благодарю наших соорганизаторов, таких полноправных соучастников всего этого процесса – Федеральную нотариальную палату и Корсика Константина Анатольевича лично за то, что мы с вами можем провести эти парламентские слушания.

У нас с вами, коллеги, очень много записалось выступающих. Я тогда попрошу всех очень жестко придерживаться регламента. Основной докладчик по этому вопросу – Константин Анатольевич.

Константин Анатольевич, минут 15 достаточно будет Вам для выступления?

#### **К.А. КОРСИК**

Да.

#### **А.А. КЛИШАС**

А уже выступающих я за три – пять минут попрошу формулировать свои подходы, чтобы мы уложились в график. Я, наверное, пока не буду произносить свое вступительное слово

(думаю, что все вы хорошо в этой проблематике ориентируетесь), а, может быть, возьму лучше три – пять минут в конце заседания.

Я всех приветствую. Давайте начнем работу.

Константин Анатольевич, пожалуйста, Вам слово. Можно с места, можно с трибуны, как Вам комфортнее.

**К.А. КОРСИК**

Добрый день, уважаемый Андрей Александрович! Здравствуйте, дорогие коллеги! Очень большая благодарность Комитету по конституционному законодательству и государственному строительству за предоставленную площадку и за возможность обсудить такую важную тему, как повышение уровня защиты прав граждан от мошеннических схем в сфере оборота недвижимости.

Проблема эта крайне актуальна. В нашей стране, всем известно, не каждый гражданин может себе обеспечить квалифицированную юридическую помощь, и нотариус выступает таким инструментом стабилизации и наведения порядка в этой сфере.

Напомню, что исторически в России вплоть до 1998 года все сделки с недвижимостью подлежали обязательному нотариальному удостоверению. Однако в последующий период в связи с созданием института государственной регистрации прав на недвижимость нотариальная форма сделок уступила место сделкам в простой письменной форме. На первый взгляд такой способ оформления сделки быстрый и удобный, а на деле плюсы этой простой письменной формы обернулись серьезными проблемами для граждан. Так как никто не отвечает за законность сделки, резко возросло число преступлений на рынке недвижимости, увеличились количество нарушений прав собственников и число судебных споров. Это подтверждает статистика и правоохранительных органов, и судов.

Коллеги, стало понятно, что государственный регистратор не в полной мере защищает права граждан в сфере недвижимости, потому что регистратор не общается со сторонами сделки, не проверяет осознанность их действий, не разъясняет правовые последствия сделки, а работает только с документами. Поэтому заключенные в простой письменной форме сделки впоследствии часто оспариваются и записи в едином государственном реестре прав на недвижимость отменяются.

Коллеги, в случае с простой письменной формой никто не несет ответственности за имущественные гарантии сторон договора. И если квартиру по такой оспоренной сделке в итоге изымают по решению суда у добросовестного покупателя, то никто не возмещает ему потерянные средства.

В свою очередь, именно нотариальная форма выступает эффективным инструментом в обеспечении законности сделки и стабильности гражданского оборота. А нотариус, я хочу напомнить, — это высококвалифицированный юрист, действующий от имени государства и в строгом соответствии с действующим законодательством. В силу закона он проводит правовую экспертизу всех документов, проверяет соответствие воли и волеизъявления участников сделки, разъясняет ее юридические последствия и проверяет ее законность. Напомню, что новая редакция статьи 163 Гражданского кодекса Российской Федерации более детально регулирует значимость нотариального удостоверения, что это не просто проставление подписей и печати, а это проверка законности нотариусом удостоверяемой сделки. В настоящий момент на рынке недвижимости только нотариус несет полную имущественную ответственность за результаты своей профессиональной деятельности,

и именно эта ответственность обеспечивает возмещение ущерба, если нотариус, не дай бог, допустил ошибку.

Сегодня функционирует многоступенчатая система страхования нотариальной деятельности. Ущерб возмещается как за счет индивидуальной страховки нотариуса, коллективной страховки, которую осуществляет нотариальная палата, личного имущества нотариуса и компенсационного фонда, который формируется Федеральной нотариальной палатой. В прошлом году минимальная сумма индивидуального страхования нотариуса была повышена до 5 млн. рублей. Сейчас рассматривается вопрос о возможном увеличении этого минимума. А другие ступени страхования обеспечивают полное возмещение любого ущерба. Причем эта система страхования работает реально, есть много судебных решений, которые дошли вплоть до Верховного Суда, по которым нотариусы реально возместили ущерб в случае допущения ошибки. Этот механизм работает, и в этом у меня, например, нет сомнений.

Помимо гарантии законности участие в сделке нотариуса делает процесс ее оформления быстрым и комфортным для граждан. Напомню, что сегодня в стране работают 8 тысяч нотариусов, которые объединены в 84 нотариальные палаты, а нотариальные палаты, соответственно, объединены в Федеральную нотариальную палату, которую я здесь представляю. И нотариусы обеспечивают гражданам необходимую правовую помощь в каждом, даже самом удаленном населенном пункте России.

Благодаря развитию электронных технологий в деятельности нотариата на базе единой информационной системы обращение к нотариусу стало максимально удобным и оперативным. Работая в режиме "одного окна", нотариус сам получает необходимые данные из различных реестров, направляет удостоверенные им документы в

Росреестр и получает уже зарегистрированные документы из Росреестра, причем это происходит уже довольно-таки часто в электронном виде.

Сокращены сроки регистрации прав по сделке, удостоверенной нотариусом, вплоть до одного рабочего дня, если подача происходит в электронном виде. Примечательно, что риелторские агентства повсеместно предлагают якобы ускорить этот порядок, и в среднем это стоит у них более 20 тыс. рублей. Но по факту же никто быстрее нотариуса на основании действующего законодательства получить готовые документы из Росреестра не может. Наиболее оперативную, электронную, форму подачи документов на регистрацию прав сегодня выбирает каждый второй гражданин, обращающийся к нотариусу за удостоверением сделки.

За последний год очень востребованной стала услуга безопасного расчета по сделке через депозитный счет нотариуса вместо устаревшего и архаичного способа расчета через банковскую ячейку. По данным статистики, это действие стало востребовано в семь раз чаще.

Одним из принципиальных преобразований, направленных на повышение привлекательности нотариальной формы сделок, стало практически трехкратное снижение тарифов за удостоверение сделок с недвижимостью. Это действительно так. И если в качестве примера взять московскую квартиру стоимостью 7 млн. рублей, то весь комплекс правовых услуг и гарантий, которые предоставляются участникам нотариусом, обойдется заявителю примерно в 25 тыс. рублей. Интересно, что эта цифра оказывается даже ниже стоимости соответствующих услуг посредников на рынке недвижимости. Мы провели соответствующее исследование, и средняя цена юридического сопровождения сделки в простой письменной форме

специалистом из агентства недвижимости в Москве составляет от 40 до 100 тыс. рублей. Я обращаю внимание, что буквально год назад цена подобной услуги достигала и 200 тыс. рублей. Получается, что распространение нотариальной формы прямым образом отразилось и на стоимости услуг посредников на рынке.

Законом предусмотрен целый ряд льгот при оплате нотариального тарифа по сделке, где участниками выступают ветераны войны, инвалиды, несовершеннолетние лица. За прошлый год нотариусами было совершено более 2,5 миллиона нотариальных действий по льготному тарифу. Кроме того, законодателем была усовершенствована и упорядочена система тарифов за услуги правового и технического характера, которые оказывают нотариусы. Сегодня эти тарифы являются абсолютно прозрачными и экономически обоснованными. С прошлого года их предельный размер для каждого региона в отдельности устанавливает Федеральная нотариальная палата. При этом учитываются все социально-экономические показатели каждого субъекта Федерации. В некоторых регионах новая система расчета привела к значительному снижению отдельных тарифов за услуги правового и технического характера нотариусов.

Законодатель три года назад повысил привлекательность нотариальной формы сделок. То есть это был первый шаг законодателя по направлению и, наверное, обращению граждан к такой форме, как нотариальная форма удостоверения сделок. То есть регистрация нотариально удостоверенных сделок проводится более оперативно, я уже сказал, – практически в течение одного рабочего дня. Регистратор не проверяет законность удостоверенной нотариусом сделки. И нотариус работает в форме "одного окна", то есть это готовый фронт-офис Росреестра.

Следующим шагом законодателя стало возвращение нотариуса в правовое регулирование отдельных наиболее проблемных сегментов оборота недвижимости. Вы знаете, что введено обязательное нотариальное удостоверение сделок с долями в праве общей собственности, с имуществом несовершеннолетних и ограниченно дееспособных граждан. Кстати, в отношении таких сделок тариф ограничен Налоговым кодексом – это 0,5 процента от стоимости сделки и не более 20 тыс. рублей даже при многомиллионных сделках.

Сегодня мы уже видим позитивные результаты этого решения законодателя. Исчезли случаи, когда собственников долевой недвижимости буквально выживали их недобросовестные соседи через продажу микродолей профессиональным шантажистам. Напомню, что схожую проблему – рейдерские захваты в бизнесе – удалось также успешно решить благодаря введению обязательной нотариальной формы для сделок с долями в обществах с ограниченной ответственностью в 2009 году. И нотариат успешно доказал, что он является эффективным инструментом стабилизации гражданского оборота в этой сфере. Нотариус, коллеги, действует объективно, а не в интересах какой-либо из сторон. У него есть высокая квалификация, у нотариуса сейчас есть доступ для проверки данных в электронном виде в Росреестр, налоговую службу, МВД, ведущие банки и другие государственные органы. Все важные сведения вносятся в единую информационную систему нотариата. Полный переход на электронный документооборот, который произойдет уже в январе следующего года, обеспечит максимальную защиту от фальсификации для всех нотариальных актов. Кроме того, в конторах предусмотрены средства видеофиксации совершения

нотариального действия, и при выявлении поддельных документов нотариус сразу же обращается в правоохранительные органы.

Таким образом, нотариальная форма выступает действенной защитой от посягательств мошенников. Однако там, где нотариуса нет, риск потери недвижимости из-за действий мошенников остается острой социальной проблемой, количество правонарушений в сегменте жилой недвижимости граждан велико (и оно не снижается), а формы мошеннических схем становятся все более разнообразными и изобретательными.

Каждый день в средствах массовой информации появляются все новые сообщения о фактах мошенничества с недвижимым имуществом граждан, которые теряют жилье или потраченные на него деньги. А ведь, даже если один добросовестный гражданин пострадал и ему ущерб не возмещен, это говорит о том, что законодательство в этой сфере, к сожалению, несовершенно. И сегодня мы, наверное, обсуждаем как раз тему возможного совершенствования законодательства в этой сфере. И если отвечать на вопрос, как решить эту проблему, можно увидеть несколько вариантов. Первый, который многие предлагают, — это создать обязательную систему страхования титула. Такой путь свойственен странам англосаксонской системы права, но его ключевой недостаток — это дороговизна. Цена такой услуги составляет 3–4 процента от стоимости объекта ежегодно. Поэтому мне кажется, что для нашей страны такая система неприемлема.

Второй вариант, который сейчас активно обсуждается, — это развитие системы многофункциональных центров и подача документов через МФЦ. Но сейчас мы знаем, что все приемные Росреестра закрыты и прием документов на бумажном носителе Росреестром осуществляется только через офисы МФЦ.



Но, с нашей точки зрения, этот путь тоже не может полностью решить проблему оспоримости сделок. У сотрудников МФЦ нет квалификации для обеспечения законности сделки и нет соответствующих полномочий, а подтверждение личности граждан посредством квалифицированных электронных подписей удостоверяющих центров — только малая часть необходимой проверки. Эта процедура не может заменить проверку волеизъявления сторон, понимания ими смысла своих действий, а ведь именно этим часто пользуются мошенники, отнимая жилье у граждан, а не подделыванием документов, удостоверяющих личность. Такую работу может выполнить только нотариус, выступающий готовым фронт-офисом Росреестра.

Немаловажно, что развитие системы МФЦ и профессиональная подготовка кадров для этих организаций требуют значительных затрат из государственного бюджета. В свою очередь, нотариат осуществляет свою деятельность исключительно на принципах самофинансирования. Таким образом, для эффективного решения проблемы защиты прав граждан в обороте недвижимости остается, с точки зрения Федеральной нотариальной палаты, один проверенный и надежный путь — введение обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью. Причем здесь мы говорим именно о жилой недвижимости граждан, потому что именно этот сегмент в особенности нуждается в имущественных гарантиях и надежной защите права собственности со стороны государства, ведь у рядовых граждан, в отличие от представителей коммерческой сферы, где работают сильные юридические департаменты, нет возможности обратиться за правовой помощью к квалифицированному юристу или адвокату, и именно здесь необходимо участие нотариуса. Причем нотариус здесь не

противопоставляется и не заменяет других участников рынка, мы должны работать в связке. Именно риелтор отвечает за экономическую сторону сделки: согласовывает ее основные условия и потом уже со сторонами обращается к нотариусу. А нотариус отвечает за правовую сторону: он составляет проект договора, запрашивает все реестры, при нем этот договор подписывается, он разъясняет все необходимые последствия, нотариус в электронном виде подает документы на регистрацию в Росреестр. Регистратор, уже получая документы, регистрирует и отвечает за достоверность реестра. И, соответственно, если мы добьемся такой схемы, то наш рынок станет цивилизованным, а граждане в конечном итоге получают полную защиту прав и законных интересов.

Как вы видите, в последние годы законодатель идет по пути постепенного возвращения нотариуса в оборот недвижимости. С нашей точки зрения, это правильно, и нотариат тоже уже совершенно не тот, которым он был 15 или 20 лет назад, то есть мы построили действительно уникальный цельный институт, который является действенным механизмом защиты прав и интересов граждан, в том числе и в сфере недвижимости. У нас достаточно квалифицированных кадров, и нотариат готов к дальнейшему расширению своей компетенции, прежде всего в сфере сделок с жилой недвижимостью с участием граждан, и мы готовы совершенствоваться и оптимизировать свою работу в дальнейшем. Нотариат — это современный и стремительно развивающийся институт.

Мне известно, что сейчас в Государственной Думе рассматривается законопроект о совершенствовании, или оптимизации, подачи нотариусом документов на регистрацию в Росреестр, который, наверное, сократит расходы граждан и сделает

обязательной подачу удостоверенных нотариусом документов на регистрацию. То есть нотариус должен стать реальным фронт-офисом, и нотариус не должен иметь выбора, то есть хочет – подает, хочет – не подает, чтобы он не был каким-то вспомогательным средством, а нотариус должен стать реальным постоянным участником гражданского оборота, прежде всего в сфере оборота недвижимости.

Мы рассматриваем возможность введения специальных сниженных тарифов для социально незащищенных слоев населения, готовы обсуждать и другие пожелания по совершенствованию работы российского нотариата. Безусловно, коллеги, конечное решение за законодателем, и та ситуация, которая происходит на рынке недвижимости, сегодня наглядно демонстрирует наличие острых проблем. Коллеги, если мы действительно хотим решить эти проблемы, чтобы наш рынок недвижимости стал цивилизованным, прозрачным и мы были уверены в том, что наши права надежно защищены, в том, что у нас действительно достоверный реестр, то, мне кажется, постепенное введение обязательной нотариальной формы, в том числе (то, о чем я сказал) в сфере сделок с жилой недвижимостью с участием граждан, будет правильным шагом. А нотариат, если ему такая функция будет поручена, готов к выполнению этой функции и наведению порядка в этой сфере. То есть еще раз хочу сказать, что это уже проверенный и надежный инструмент, и мы готовы эту функцию на себя взять, если такой вопрос стоит. Спасибо большое за внимание. *(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Константин Анатольевич, спасибо.

Галина Петровна Хованская, председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству. Пожалуйста.

**Г.П. ХОВАНСКАЯ**

Уважаемый Андрей Александрович, уважаемые присутствующие участники этого обсуждения! Я считаю, что оно является очень важным, потому что... Я возглавляю комитет по жилищной политике, и на прием приходят граждане, которые уже попали в ситуацию, и я не могу им помочь. Понимаете? Каждый раз приходится говорить: "Ну что же вы не пришли раньше? Я бы вам подсказала, как вам действовать в этой ситуации". Но этот процесс, к сожалению, идет и число обращений не уменьшается – вот это сильно настораживает.

Я вам хочу сказать, что можно много говорить об отсутствии стабильности на рынке и влиянии на инвестиционный климат и так далее, но меня в первую очередь, конечно, интересует то, что происходит в жилищной сфере, и сделки с недвижимостью, я имею в виду квартиры, доли и так далее.

Вы знаете, серьезное, конечно, отличие нотариального удостоверения сделки (это я буду повторять неизбежно с предыдущим выступающим Константином Анатольевичем) – это все-таки юридическая чистота, оказание практически квалифицированной юридической помощи при совершении такого нотариального действия.

Хочу обратить ваше внимание, что, конечно, регистраторы добросовестно выполняют то, что им предписано законом. Но проверить они не вправе, понимаете? И они иногда оказываются последними в этой цепочке, без вины виноватыми. Это тоже имеет место быть. Согласны, да? Я вижу, что представители

регистраторов... Не просто так появилось нотариальное удостоверение при совершении сделок с долями в квартирах, потому что это очень болезненная проблема, и здесь многое зависит и от нас в том числе, от законодателей.

Я хотела бы обратить ваше внимание... Если кто-то знакомился с реакцией Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, я вас очень прошу, смотрите его заключения. Это документы очень высокого уровня, и они мне во многом помогают при решении проблем в жилищной политике и жилищной сфере. То есть это мой союзник, так скажем, помимо Конституционного Суда, Верховного Суда это мой большой союзник. У него позиция однозначная: совершенно необходимо нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

Вы понимаете, это не мешок картошки купить, это иногда единственное жилье. А жилище (в принципе в Конституции Российской Федерации эта норма прописана) — это конституционное право гражданина. Может быть, я несколько эмоционально воспринимаю ситуацию, но я ее воспринимаю через позицию моих избирателей, о которых я уже сказала. У меня буквально в понедельник был прием, пришли с очередными этими проблемами, так что я по горячим следам выступаю.

Можно много говорить о том, что нотариусы сокращают сроки своим присутствием в этом процессе, упрощается вся эта процедура, но все-таки самое главное — это юридическая чистота и юридическая поддержка профессионалов, которые занимаются этим. Я сама попадала в такие ситуации. Пусть мне объясняли, разъясняли мои права, о которых я знала, но иногда возникала ситуация, что некоторых деталей я не знаю, хотя у меня есть юридическое

образование. Понимаете? И я очень благодарна тем нотариусам, с которыми меня сводила жизнь, за то, что они мне помогли в определенных жизненных ситуациях.

На самом деле каждый сидящий здесь попадет в такую ситуацию, раньше или позже он обязательно столкнется с тем, что ему нужно будет совершить какую-то сделку. И, безусловно, я бы всем рекомендовала (и своим избирателям буду рекомендовать) обращаться к нотариусам для совершения этих сделок.

Нужно вносить изменения в Гражданский кодекс в части жилой недвижимости. Я сейчас не буду затрагивать тему акционерных обществ и так далее, пусть они тоже выходят на эту трибуну и защищают свои права, права своих акционеров. Меня в первую очередь интересуют простые граждане. И я очень благодарна Константину Анатольевичу за то, что он сказал о льготных тарифах для категорий граждан, которые являются инвалидами, ветеранами. Для целого ряда категорий действительно лишняя 1000 рублей – это деньги. В этом направлении мы должны тоже посмотреть и, может быть, какие-то послабления для этих категорий... Может быть, увеличить, усилить. Надо тоже посмотреть на эту ситуацию.

Я уже не говорю про то, что доказательная база, когда уже совершена сделка... Существенно проще защищать это право и в судебных инстанциях, об этом не надо в этой аудитории говорить.

Если говорить еще о том, что сами нотариусы несут колоссальную, я считаю, ответственность на сегодняшний день, рискуя всем... Ведь они не только рискуют своим имуществом, но и еще страхует действительно компенсационный фонд. Это очень важная структура, которую я, безусловно, поддерживаю. То есть отвечает все сообщество нотариусов за то, что их член – добросовестный, профессиональный, грамотный и относится к

своим обязанностям исключительно правильно, корректно, справедливо.

Я не буду долго занимать время, я обещала очень коротко... Эмоциональную часть вы слышали. В заключение я хочу сказать, что, безусловно, поддерживаю внесение изменений в гражданское законодательство. К нам присоединяется сейчас первый заместитель профильного комитета, который будет за это отвечать в том числе, комитета, который ведет как раз Гражданский кодекс, Емельянов Михаил, мой коллега.

И я всем вам желаю удачи, успехов, хорошей работы. Спасибо за внимание. *(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Мельникова Мария Аркадьевна.

**М.А. МЕЛЬНИКОВА**

А, вот так, да?

**А.А. КЛИШАС**

Да. Юрий Сергеевич Вам делегировал право выступления от Министерства юстиции.

**М.А. МЕЛЬНИКОВА**

Спасибо большое, Андрей Александрович.

Уважаемые коллеги! У меня было заявлено выступление чуть позже, его тема – "Совершенствование нормативно-правового регулирования в сфере нотариата". Но я думаю, что, наверное, бессмысленно давать характеристику всем нормативно-правовым актам, которые Министерство юстиции выпустило, просто это займет все время. Я взяла с собой таблицу, 43 нормативно-правовых акта мы выпустили за последние три года. О чем это говорит? Это говорит о том, что очень серьезное внимание уделяется сфере нотариата, развитию нотариата. И уже в развитие выступления

Константина Анатольевича могу сказать, что все это направлено на то, чтобы сами нотариусы, скажем так, серьезно повысили и изменили качество своей работы. Потому что, для того чтобы обеспечивать работу в первую очередь со сделками с недвижимым имуществом, нужно идти в ногу с сегодняшним днем. А сегодняшний день – это электронные технологии, это скорость, это развитие и изменение гражданского законодательства, это понимание того, что сделки не носят зачастую стандартный характер, это и развитие закона о регистрации, то есть меняются и регистрационные процедуры, меняются... то есть масса разных подходов, за которыми нотариус должен следить. Поэтому все это должно обеспечиваться в первую очередь регулированием нотариальной деятельности.

И мне очень приятно говорить, что то, о чем мы не подозревали даже пять лет назад (об электронных технологиях), – это сегодняшний день работы нотариата. Единая информационная система нотариата в первую очередь позволяет вести (сейчас уже можно об этом говорить) реестры нотариусов в электронном виде. У нас уже есть два реестра, которые ведутся только в электронном виде – это реестр залогов движимого имущества и с нового года это реестр списков участников обществ с ограниченной ответственностью. И с 2018 года мы переходим полностью на ведение реестров в электронном виде. О чем это говорит? Это говорит о качественном и прозрачном подходе к внутренней работе нотариуса. Запись в реестре делается ровно тогда, когда она делается, значит, мы уже не будем говорить о том, что кто-то может что-то дописать, переписать. То есть мы доверяем работе нотариуса так же, как мы доверяем работе всех государственных органов. Это уровень, сравнимый с уровнем сегодняшнего качества государственных услуг.



Уже три года, как ведется отдельный реестр доверенностей. Не совсем отдельный реестр, но мы (мы – я имею в виду, нотариусы в первую очередь) его ведем и даем возможность в электронном виде, в режиме онлайн проверять действительность доверенности, отменена или не отменена доверенность. С этого года есть возможность проверить и содержание доверенности для всех государственных органов, которые предоставляют государственные услуги. То есть работа через СМЭВ в качестве межведомственного взаимодействия... Госорганы готовы все, в первую очередь Росреестр, знаю, этим активно пользуется, подключились к этому сервису. А с 2018 года, как только мы начнем вести все реестры в электронном виде, можно будет проверить содержание и любого другого нотариально удостоверенного документа. То есть это повышает защиту опять же и качество нотариально удостоверенных документов.

Организационные вопросы. Большое количество, целый блок наших нормативных актов был посвящен изменению подхода к входу в профессию. Изменены квалификационные требования к нотариусу. С этого года мы начали по-новому, в электронном виде, как ЕГЭ практически, проводить также экзамен на право нотариальной деятельности. Вот у нас прошло несколько первых экзаменов буквально на прошлой неделе. Могу сказать, что самые сложные вопросы, не все претенденты справились. Но это говорит о том, что мы будем готовить кадры лучше и лучше. Соответственно, требования к нотариусу и требования к его знаниям повышаются день ото дня. Работаем над изменением конкурсных процедур. Но я думаю, что к концу года мы можем уже сказать, что конкурсные процедуры у нас станут прозрачнее и качество выбора наилучшим образом подготовленных кадров тоже у нас будет на новом уровне.

Ответственность. Сегодня уже говорили о том, что работа нотариуса невозможна без определенной ответственности. Но если о страховании у нас указано в Основах законодательства о нотариате, то есть еще и отдельный документ, который был утвержден Министерством юстиции в прошлом году, — это Кодекс профессиональной этики нотариуса. Он вводит новую, дополнительную дисциплинарную процедуру, дисциплинарную ответственность, большое количество составов для этой дисциплинарной ответственности. Мы можем говорить о том, что это тоже очень сильно повышает качество работы. Потому что мне кажется, что нотариусы должны понимать, что наличие дисциплинарных взысканий ведет к потере профессии, а потеря профессии для нотариуса — это потеря практически всего, потому что, как правило, нотариальную профессию получают один раз и на всю жизнь. Это серьезная санкция, которая, на наш взгляд, должна тоже серьезно повысить ответственность и качество нотариальной работы.

Впереди работа с тарифами. Да, у нас уже есть в этой сфере определенные успехи. Понятно, что есть льготы для определенной категории граждан. В прошлом году внесены изменения в Основы законодательства о нотариате, дающие возможность нотариальной палате фиксированно устанавливать тарифы за дополнительные услуги, за правовую, техническую работу. Эти тарифы становятся одинаковыми для каждого региона, то есть в каждом регионе устанавливаются свои тарифы, но максимальный тариф устанавливает Федеральная нотариальная палата. Не зря сегодня уже говорили о том, что надо расширять количество льготных категорий граждан и смотреть (особенно если речь пойдет о сделках с недвижимым имуществом) не просто на обычных федеральных

льготников, но и на тех, кто, например, расселяется из аварийного жилого фонда, кто получает жилье в рамках других социальных программ, кто покупает жилье с участием материнского (семейного) капитала. То есть это все те граждане, которые вынужденно в любом случае заключают какие-либо сделки с недвижимым имуществом, не всегда могут полноценно оплатить все услуги юридических консультантов, и нотариуса в том числе, но в обязательном порядке, на наш взгляд, нуждаются в такой юридической помощи, как помощь нотариуса. Потому что зачастую эта категория граждан находится в таком уязвимом положении, они зависят во многом и от госорганов, от муниципальных властей, от мнения банков, от мнения риелторов. Поэтому не кто другой, как нотариус, который независимо должен смотреть на порядок заключения сделки, как раз в этой ситуации может оказать нужное содействие. Но опять же вопрос в адекватных тарифах.

Поэтому нам кажется, что все, о чем сегодня мы говорим, должно привести к решению о том, что нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом — это важный шаг, это необходимый шаг, которым можно двигаться с двух сторон: с одной стороны — в законодательном регулировании, с другой стороны — в повышении качества работы нотариусов, в регулировании внутри корпорации, внутри профессии, для того чтобы можно было с уверенностью говорить, что обращение к нотариусу всегда является безусловной защитой сторон по сделке и устанавливает законную сделку, которую потом если и можно оспорить, то по независящим от нотариуса причинам. Спасибо большое. *(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Спасибо, Мария Аркадьевна.

Юрий Петрович Синельщиков, первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству. Пожалуйста.

### **Ю.П. СИНЕЛЬЩИКОВ**

Уважаемые коллеги! Моя позиция отражена в названии сегодняшней темы, но, конечно, основное внимание, как правоохранитель, я хотел бы сосредоточить в своем коротком выступлении на том, что все-таки обязательная нотариальная сделка – это эффективное средство предотвращения мошенничества в этой сфере.

Если анализировать статистику, то у нас получается, что в целом-то преступность в России, к счастью, в последние годы имеет тенденцию к сокращению. Но преступность сокращается в основном за счет сокращения насильственных преступлений, а вот так называемая беловоротничковая преступность, мошенничество в сфере оборота недвижимости, к сожалению, не сокращаются и даже имеют некоторую тенденцию к росту. Но здесь есть очень хорошее наблюдение, хорошая тенденция, которая, конечно, не зафиксирована в статистике, это так называемые экспертные оценки.

Я хорошо знаю, что в 1990-х годах практически в каждом уголовном деле, так сказать, в этой сфере соучастником преступной группировки обязательно был нотариус. Сейчас мы этого практически не наблюдаем. Также действуют преступные группировки в сфере оборота недвижимости, но они, как правило, без нотариуса. Случаи, когда бы там фигурировал нотариус, стали по стране крайне редкими.

И должен сказать, что в этой связи сами сделки с участием нотариуса становятся все более популярными. В 2016 году, как известно (посчитала нотариальная палата), в шесть раз возросло

количество таких сделок через нотариуса. Это приятно, это замечательно.

На сегодня оформить квартиру через нотариуса надежнее, чем доверяться каким-либо посредникам. И, говоря об этом, я хотел бы остановиться на некоторых аспектах, прежде всего обратить ваше внимание на то, что Федеральная нотариальная палата, система нотариата, собственно говоря, вывела защиту граждан, борьбу с мошенничеством на новый уровень. Я повторяю, это произошло благодаря позиции Федеральной нотариальной палаты. И здесь прежде всего надо бы отметить то обстоятельство, что созданы публичные реестры, которые позволяют максимально быстро и удобно проверить достоверность доверенности, а это документ, с помощью которого чаще всего мошенничества и совершались. Но немалое значение имеет и депозит нотариуса, который все чаще используется для расчетов, хотя и не во всех случаях, конечно же, но это тоже предотвращает мошенничества, потому что при расчетах мошенничества, к сожалению, встречались и встречаются.

Второе. Единая система нотариата (а она у нас единая, нецентрализованная, к счастью, но единая) позволяет обеспечить эффективный контроль за деятельностью нотариусов. Такой контроль на сегодня существует. И я должен сказать спасибо и Федеральной нотариальной палате, и палате Москвы за то, что они достаточно принципиально подходят к фактам нарушения нотариусами законодательства и тем более к фактам мошенничества среди нотариусов. И, знаете, вообще существует даже такая молва, что вроде бы нотариальная палата даже слишком часто сдает нотариусов. И на самом деле на сегодня у нас в стране, по существу, я вам скажу, только две системы, где запросто сдают мошенников и нечестных людей, — это прокуратура и нотариат. Везде, во всех

остальных ведомствах, тщательно берегут свои кадры и всячески пытаются их защитить гласно и негласно. Поэтому спасибо нотариальному сообществу и руководству палаты.

В-третьих, я хотел бы отметить, что законом установлена повышенная доказательственная сила нотариальных документов (это очень важное обстоятельство). И сейчас впервые за последние 20 лет введена обязательная нотариальная форма в отдельные сегменты сделок с недвижимостью.

В-четвертых, говоря о том, что нотариат помогает бороться с мошенничеством, я хотел бы обратить внимание на то, что увеличилась скорость прохождения регистрации. Мы знаем, что срок регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенных документов сократился до трех рабочих дней, а если это электронный вариант, то до одного рабочего дня. И эта скорость не только создает удобства, но и не позволяет мошенникам влезть в эту сферу и как-то повлиять на сделку, потому что очень часто мошенники влезали именно в тот момент, когда сделка уже началась, но не завершена.

Наконец, я хотел бы... Не наконец, а в числе обстоятельств я хотел бы обратить ваше внимание на то, что в нотариате на сегодня работают достаточно квалифицированные люди, даже, я бы сказал, очень квалифицированные люди. Я это заметил, участвуя в некоторых нотариальных мероприятиях, которые нотариусы проводят, — семинарах, конференциях. Вопросы, которые они задают, — это вопросы не простых юристов, а это вопросы людей, которые очень хорошо владеют этой материей. И в законе существует новелла, которая обязывает нотариусов повышать свою квалификацию не реже одного раза в четыре года. Но на примере Московской городской нотариальной палаты я могу точно сказать,

что такие мероприятия проводятся не реже одного раза в квартал и нотариусы достаточно активно их посещают и активно в них участвуют. Это замечательно.

Противники введения обязательного удостоверения сделок с недвижимостью обычно приводят только один факт, да, собственно, и обыватели приводят только одно обстоятельство, которое является препятствием, — это высокие нотариальные тарифы. На самом деле они невысокие. Уже было сказано, что это 0,5 процента от сделки, но не свыше 20 тысяч.

Я тоже, как Галина Петровна, недавно принимал граждан в Саратовской области (позавчера буквально). Пришла гражданка, которая рассказывала о своей беде, о своей проблеме. Она обратилась за помощью к адвокату, чтобы он сопровождал сделку по купле-продаже квартиры, и сказала, что там ставка 100 тысяч за такое сопровождение, а нотариус — не более 20.

Я хотел бы в заключение, даже говоря о денежных вопросах, обратить ваше внимание на то, что вообще-то нотариат работает не для того, чтобы зарабатывать. Я хотел бы обратить внимание на то, что у нас достаточно часто бывают ситуации среди нотариусов, когда они отказывают в удостоверении сделки, находя, что она сомнительная, незаконная и так далее. Это замечательный рычаг, замечательная тенденция. Это свидетельствует о том, что нотариусу важна своя честь и важен порядок в этой сфере.

Я полагаю, что нотариальное удостоверение заключаемых сделок с жилыми помещениями является необходимым условием. Это повысит уровень защиты граждан и повысит уровень борьбы с мошенничеством в этой сфере. Спасибо. *(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Уважаемые коллеги, я смотрю на время. Мы обязательно должны дать возможность высказаться всем, кто к нам пришел и заявился заранее. Я от своего вступительного слова отказался. Поэтому просто попрошу следующих выступающих все-таки обратить внимание на те вопросы, которые действительно нам нужно разрешить в ходе этих парламентских слушаний. Ведь никто не сомневается в том, что нотариальная форма – это более надежная форма. И обосновывать это в выступлениях, наверное, будет даже лишним.

Тариф – это существенный момент, но это все-таки уже вопрос второго или третьего уровня. Для того чтобы решить вопрос о том, вводить или не вводить обязательную регистрацию, нам надо ответить на вопрос: не проще ли или не правильнее ли, после того как введена государственная регистрация, совершенствовать эту государственную регистрацию? Почему мы должны именно обязательную нотариальную форму вернуть? Есть другие принципы. Тариф – это отнюдь не единственная правовая проблема. Это экономический вопрос.

Мы занимаемся юридическим вопросом, мы занимаемся вопросом о том, что делать со свободой договора, почему мы должны обязательно загнать граждан в обязательную нотариальную форму. Мы на эти вопросы в первую очередь должны дать ответ, а не на вопрос, надежнее это или нет. Конечно, надежнее. Поэтому, в силу того что это надежнее, граждане могут пойти и выбрать нотариальную форму. Их и сейчас ничто не ограничивает это сделать, и, мало того, можно рекомендовать им это делать. Можно различного рода стимулы предусматривать, для того чтобы граждане выбирали такую форму. Но, по сути дела, они уже и существуют. Видите, например, Константин Анатольевич говорит, что



нотариусы – это фронт-офисы Росреестра. Меня, например, это пугает. *(Оживление в зале.)* Тогда, я предпочитаю, пусть уж Росреестр, например, занимается этим.

**С МЕСТА**

*(Говорит не в микрофон. Плохо слышно.)* А Росреестр-то закрыл все фронт-офисы.

**А.А. КЛИШАС**

Ну, давайте откроем. В чем проблема? *(Оживление в зале.)*

**С МЕСТА** (тот же)

Они хотят, им не дают.

**А.А. КЛИШАС**

Я вообще не спрашиваю, что они сейчас хотят, они будут делать то, что в законе будет написано.

**С МЕСТА** (тот же)

*(Говорит не в микрофон. Плохо слышно.)* В законе-то это возможно, а они...

**А.А. КЛИШАС**

Поэтому давайте пытаться разрешать все-таки вот эти юридические вопросы: почему нотариальная, почему не развивать госрегистрацию, почему?.. Многие граждане (вот представьте себе) выйдут и скажут: да вы налог дополнительный вводите на нас. Ну, не 20 тысяч будет, а 10 тысяч, 5 тысяч. Для кого-то это тоже существенно. Поэтому давайте пытаться эти вопросы разбирать.

И я прошу выступающих... Если у вас есть какая-то дополнительная, новая аргументация, которая поможет парламенту, нам в Совете Федерации, моим коллегам в Государственной Думе, более обоснованно принять это решение (если уж мы к этому решению придем в конечном итоге), то я буду вам очень благодарен за такую аргументацию.

Юрий Афанасьевич, Вам слово. Пожалуйста.

Юрий Афанасьевич Шарандин, старший вице-президент Московской торгово-промышленной палаты.

**Ю.А. ШАРАНДИН**

Благодарю, Андрей Александрович.

Добрый день, уважаемые коллеги! Мы имели встречу не так давно с руководством московской нотариальной палаты. Как раз разговор шел о том, что частный нотариус – это не частный предприниматель. И этот водораздел, конечно, являлся в нашей дискуссии основным.

Хочу сказать вам вот что. Если нотариальное удостоверение сделки с недвижимостью будет полезным для гражданина, если гражданин сможет получать эту помощь в шаговой доступности, если защита такого рода сделки будет со стороны государства абсолютной, если гражданин не будет платить больших денег, тогда все будет хорошо. Но вот это количество "если" на самом деле для меня является очень и очень настораживающим.

Мы сейчас слышали большое количество аргументов за то, что надо всех переводить на вариант нотариального удостоверения сделки. Но пока не прозвучало (я надеюсь, что Андрей Борисович об этом скажет), а какой объем работы придется тогда перелопачивать нотариусам? А готово ли нотариальное сообщество как механизм этот объем "переварить"? Вот у меня такой уверенности нет. У меня такой уверенности нет, и я основываюсь как раз на тех данных, которые мы получаем из разных источников. Даже этот новый, так называемый сегмент Новая Москва, который вошел в состав столицы, практически нотариусами не обеспечен. И речь о вахтовом методе покрытия потребностей граждан, речь о том, что нотариусы будут иметь какие-то выездные офисы и так далее, – это речь о

таким, я бы сказал, паллиативном варианте, но не о решении вопроса на постоянной основе.

Поэтому мне кажется, что, если говорить о том, насколько механизм нотариата готов к решению этой задачи, мы должны обратить внимание на статью 11.1 основ, где говорится о государственной поддержке. Там говорится о том, что можно взять в аренду, но ничего не говорится о том, по каким ставкам может предоставляться помещение в аренду. Говорится о том, что можно выкупить в собственность помещение, но ничего не говорится о том, что это рыночная стоимость и как она соотносится с кадастровой стоимостью. А мы прекрасно знаем, что кадастр от рынка отличается иногда, ну, если не на порядок, то очень-очень прилично.

Поэтому мне бы хотелось, чтобы в решение нашего уважаемого сегодняшнего собрания вошла рекомендация о двух вещах: рассмотреть (а это компетенция регионов, безусловно, поскольку там речь идет о региональной составляющей)... Речь могла бы идти о ставках аренды (я не знаю, минимальной или средней по данной территории, или как-то) и о стандартах обеспеченности населения нотариальными услугами. Опять же здесь вопрос чисто региональный и муниципальный. То есть это на количество населения, если это компактное проживание, или это территориальное покрытие, если речь идет о достаточно больших территориях. Но такая норма в основах, нам кажется, была бы нелишней. Хотя мы прекрасно понимаем, что она будет выглядеть достаточно декларативной, поскольку сразу возникнут вопросы: а механизм, а ответственность за неисполнение и так далее, и так далее? Это всё прекрасно понимаем. Но само появление такой нормы в документе даст возможность нотариальному сообществу уже на эту тему с местными и региональными властями дискутировать, а

следовательно, достигать результатов. Поэтому в этой части, завершая, хочу сказать: для меня важно только одно — готовность системы и потом переход к этой системе.

Что же касается вопроса, который задал Андрей Александрович, ответу на него с удовольствием: для гражданина нет никакой разницы абсолютно, каким образом будет удостоверена его сделка, главное — чтобы эта сделка была действительно удостоверена, чтобы под ней были гарантии государства, чтобы его личность была проверена, дееспособность была проверена и после этого он мог спать спокойно. Спасибо за внимание. *(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Мария Аркадьевна...

**М.А. МЕЛЬНИКОВА**

Да, пару комментариев...

Юрий Афанасьевич, я Вам открою секрет: уже есть порядок как раз расчета количества нотариусов в регионе в зависимости от численности населения, нуждаемости и так далее. Этим занимается Министерство юстиции, это компетенция Министерства юстиции.

И мы готовы своевременно на это реагировать. То есть если у нас действительно увеличивается количество обращений к нотариусам или увеличивается численность населения в регионе, то мы обеспечиваем и приток новых кадров в нотариат. Конечно, не все идеально. Мы работаем сейчас над тем, чтобы определять и местонахождение нотариуса. Потому что, не секрет, как только некоторые, дождавшись 10 лет в очереди, получают право на нотариальную деятельность, вместо, например, размещения в спальном районе тут же "салятся", я не знаю, на Красную площадь и начинают работать друг на друга. Такое тоже бывает. Вот мы сейчас

с Константином Анатольевичем как раз обсуждаем возможные изменения в этой части.

Что касается господдержки, то в рамках статьи 11.1, мне кажется, нотариусы приравнены к малому и среднему бизнесу по льготам. Это вообще максимум льгот, которые есть у нас. Так что можно и брать в аренду, и выкупать помещения.

А что касается иной регламентации деятельности, я забыла сказать, но как раз мы сейчас активно работаем над регламентом порядка совершения нотариальных действий и фиксации информации, которую получает нотариус в рамках своей нотариальной деятельности. Это фактически, скажем так, административный регламент работы нотариусов, особенно он будет актуален при совершении сделок. То есть мало того, что нотариус принимает людей, разговаривает с ними, скажем так, выясняет условия сделки, оценивает эти условия, он еще и запрашивает необходимую информацию, фиксирует ее в своем реестре, фиксирует ее в своих документах, архивах — это то, что невозможно сделать, например, регистратору. Я, как ранее действовавший, 15 с лишним лет, регистратор прав на недвижимость, и уже больше пяти лет занимаюсь как раз вопросами нотариата, могу сравнить: это две разные профессии. То есть первый — это нотариус, который разговаривает, непосредственно видит человека, а регистратор — это тот, который уже от имени государства определяет полученный результат. И эти действия вроде бы пересекаются, но у каждого своя компетенция. И, к сожалению, мы не можем, наверное, на регистратора возложить обязанность проверить волю в первую очередь.

**А.А. КЛИШАС**

Мария Аркадьевна, время... Ладно? Чтобы мы успели...

**М.А. МЕЛЬНИКОВА**

Да, хорошо. Все.

**А.А. КЛИШАС**

Михаил Васильевич Емельянов, первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству. Пожалуйста.

**М.В. ЕМЕЛЬЯНОВ**

Уважаемый Андрей Александрович, уважаемые коллеги! Следуя пожеланию председательствующего, постараюсь коротко и конструктивно.

Прежде всего, актуальность проблемы, я думаю, не вызывает сомнений. И эта актуальность, к сожалению, обусловлена негативными факторами. Количество притворных сделок, в результате которых граждане теряют жилье, увеличивается. И те, кто смотрел новости буквально вчера в "Вестях 24", видели, как бывший офицер, моряк, живет в гараже, потому что подделали договор, подделали подпись и даже в суде он не смог доказать свою правоту. И таких фактов становится все больше и больше, они поступают к нам в комитет, коллеги об этом говорили. Необходимо найти определенные способы этому противодействовать.

Конечно, нотариальная форма удостоверения сделок – самый эффективный и общепризнанный в мировой практике способ того, чтобы такие сделки не совершались. По поводу того, на кого должна распространяться нотариальная форма удостоверения сделок, я сразу хотел бы сказать, что вообще в комитете эта идея поддерживается, но только в отношении физических лиц. И это понятно, потому что физические лица – это слабый участник соответствующих правоотношений. У физических лиц нет соответствующей юридической поддержки, а если они пытаются найти такую

поддержку, то примерные цены, которые заламывают адвокаты, здесь были озвучены. Поэтому им нужна поддержка.

Главными противниками нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью являются как раз таки юридические лица, и их можно понять, для них это дополнительное обременение. Суммы сделок очень велики, платить надо много, но у них есть и собственные службы безопасности, и юридические службы, которые вполне могут сопроводить сделку сами. Поэтому, я думаю, если идти по пути возвращения нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, это должно касаться только физических лиц.

Теперь по поводу того, можно ли как-то усовершенствовать деятельность регистраторов. Я согласен с Марией Аркадьевной, что сама регистрационная служба для этого не приспособлена. Ответить на вопрос положительно можно. Но тогда надо возродить государственный нотариат, закрыть частный нотариат и госрегистратору передать функции государственного нотариуса. Если хотите идти по такому пути, можем идти, но, вы же понимаете, это абсурд. Потому что полномочия совершенно разные, функции разные. Регистратор никогда не будет проверять, действительны ли намерения сторон, разъяснять смысл сделки, нести полную имущественную ответственность, как несет нотариус в случае, если нанесен ущерб гражданам, и так далее.

Поэтому путь, который Андрей Александрович предложил, при всем уважении к Андрею Александровичу, тупиковый.

### **А.А. КЛИШАС**

Я вопрос задал, я пока никакого пути не предложил.

*(Оживление в зале.)*

### **М.В. ЕМЕЛЬЯНОВ**

Я извиняюсь. Ну, по крайней мере тогда вот такой мой ответ на Ваше предложение: невозможно усовершенствовать деятельность регистраторов таким образом, чтобы они заменили нотариусов. Это разные институты.

Примерное распределение функций должно быть таково. Риелторы – да, они должны быть в сделках с недвижимостью, они отвечают за экономическую часть. Нотариусы – законность. А вот переход права собственности регистрируют соответствующие государственные службы. Будет совершенно нормальное распределение ролей в этом сложном процессе, который называется "сделки с недвижимостью".

Цена имеет значение, поэтому я еще раз повторю: здесь фигурирует сумма 20 тысяч, но 20 тысяч – это максимальная. Если посмотреть те цены, по которым совершаются сделки, особенно в регионах, то сумма будет порядка 10 тысяч. Это вообще не проблема, если взвесить, на одной чаше весов – 10 тысяч, на другой – те затраты, которые будут нести граждане в случае попыток доказать свою правоту в суде.

Что касается тех "если", о которых сказал Юрий Афанасьевич, их не так много. Вы назвали четыре, на все четыре есть положительные ответы.

### **ИЗ ЗАЛА**

Шесть.

### **М.В. ЕМЕЛЬЯНОВ**

Шесть? На шесть – тоже. То есть ни одно из тех "если", о которых Вы сказали... Уже есть положительные ответы. Нотариат готов, я это хорошо знаю. Проблем не будет.

Увеличить количество нотариусов? Коллеги, в очереди стоят. В очереди стоят! Вы что думаете, нотариусом работать некому? Вы



посмотрите, сколько у нотариусов помощников с лицензией, которые могут стать нотариусами. Одномоментно можно увеличить количество нотариусов, то есть здесь проблем не будет.

Что касается честности нотариуса... Ну, про черных риелторов мы слышим, в последнее время про черных нотариусов – нет, потому что, очевидно, корпус нотариусов не очень большой, руководство нотариальной палаты принимает эффективные меры к тому, чтобы в профессию приходили порядочные люди. Ну и потом, прямо скажем, нотариус – та профессия, которую не хочется никому потерять, и никто размениваться на такие вещи, на которые идут черные риелторы, не будет. Все дорожат своей профессией, это на всю жизнь.

Поэтому я не вижу препятствий для возвращения нотариальной формы сделок с недвижимостью. Я глубоко убежден, что это послужит прозрачности рынка недвижимости. Я глубоко убежден, что возвращение нотариальной формы регистрации сделок с недвижимостью, удостоверения сделок с недвижимостью для физических лиц абсолютно не затрагивают ни бизнес, ни регистрационные службы, ни риелторов. Всем найдется работа, все будут работать. Нотариат к этому готов. Цены разумные. Но, если мы пойдем на это в ближайшее время, мы защитим многих и многих граждан, сохраним, защитим их права на их собственность и сохраним для людей те помещения, в которых они живут.

Понимаете, когда мы затягиваем введение нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, мы же, по сути, потакаем черным риелторам. Вот пока мы здесь обсуждаем, сколько бабушек и дедушек будет переселено за 101-й километр... Это же массовые... Пока мы здесь с вами говорим, уже кто-то сейчас поедет за 101-й километр. А мы всё с вами говорим, нотариат готов или не готов. Да

готов! А вот шесть "если" или четыре "если"... На все "если" есть ответы.

Поэтому я предлагаю, коллеги, найти некий консенсус. Комитет готов внести такой законопроект, но понятно, что это не должна быть индивидуальная инициатива, должен быть широкий консенсус по этому поводу, в том числе исполнительных органов власти, Администрации Президента, бизнеса. Если я убедил вас, то давайте двигаться в этом направлении.

Андрей Александрович, мы будем рады Вас видеть в соавторах.  
Спасибо. *(Аплодисменты.)*

### **А.А. КЛИШАС**

Смотрите, Михаил Васильевич... Мы недавно с Марией Аркадьевной в Конституционном Суде встретились, где обсуждали как раз цепочку сделок с квартирой некоего гражданина Дубовца в Москве. Это между физическими лицами.

Конституционный Суд, кстати (я думаю, что все мы успели, и Галина Петровна, обменяться мнениями), признал не соответствующими Конституции эти положения. Так вот, я вам хочу сказать, что там нотариус выдал свидетельство о праве на наследование первому собственнику, который запустил все эти сделки с недвижимым имуществом, в результате чего потом...

### **С МЕСТА**

*(Говорит не в микрофон. Не слышно.)*

### **А.А. КЛИШАС**

А потом — это все равно. Что происходит потом — это все равно. *(Оживление в зале.)*

### **М.В. ЕМЕЛЬЯНОВ**

Случаев с черными риелторами намного больше, а Конституционный Суд нас поддержит.

**А.А. КЛИШАС**

Возможно.

**М.В. ЕМЕЛЬЯНОВ**

Я вам могу сказать: Конституционный Суд нас поддержит.

**А.А. КЛИШАС**

Не знаем пока, поддержит нас Конституционный Суд или нет. Но зато у нас есть Александр Петрович Киселёв, судья Верховного Суда Российской Федерации.

Александр Петрович, пожалуйста, Вам слово.

**А.П. КИСЕЛЁВ**

Спасибо.

Я озвучу несколько цифр и сразу хочу сказать: пусть они не пугают вас. В 2011 году по России рассматривались дела по сделкам с частными домами и приватизированными квартирами, и таких дел было 12 605, по 81,5 процента из них был удовлетворен иск. За период с 2011 по 2016 год примерно такая же стабильная статистика: более 79 процентов удовлетворяется исков, максимально — 83 процента. К сожалению, мы не располагаем такими данными, были эти сделки совершены в простой письменной форме или нотариально удостоверены. Но почему такой процент получился? Потому что, как правило, участниками такого гражданского оборота выступают люди преклонного возраста, материально незащищенные, имеющие доход в виде пенсии (других доходов не имеют) и легко внушаемые опять же в силу своего преклонного возраста. Именно поэтому такой высокий процент удовлетворенных исков.

Что касается самих сделок именно в отношении таких жилых помещений, домов, то позиция Верховного Суда сводится к следующему. Мы считаем (и приветствуем это), что необходимо в отношении жилых помещений, жилых домов осуществлять

нотариальную форму сделок. Нотариальная форма вызывает более высокую степень доверия у судей по сравнению с той сделкой, которая составлена в простой письменной форме.

Кроме того, я бы попросил не забывать и о добросовестных приобретателях. В плане статьи 302, независимо от того, добросовестный приобретатель, недобросовестный приобретатель, собственник вправе истребовать это имущество из чужого незаконного владения, если оно выбыло помимо воли. Если нотариально удостоверенная сделка совершена, если есть стороны, если им разъяснили права и обязанности, то это гарантирует и правовую чистоту сделки, и в какой-то степени гарантирует покупателю недвижимости, о котором мы часто забываем... Спасибо за внимание. *(Аплодисменты.)*

#### **А.А. КЛИШАС**

Спасибо большое.

Заместитель руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Андрей Борисович Приданкин.

Пожалуйста, Андрей Борисович.

#### **А.Б. ПРИДАНКИН**

Добрый день, уважаемые участники слушаний! Сразу хочу начать с небольшой статистики. Юрий Афанасьевич просил ее прокомментировать. За начало 2017 года Росреестр обработал 10 миллионов заявлений на совершение регистрационных действий и почти 2 миллиона – на совершение учетных действий. Это размер, скажем так, явления. При этом хочу подчеркнуть, что 240 тысяч сделок были поданы в Росреестр в электронном виде и еще 34 тысячи сделок – по так называемому экстерриториальному

принципу, то есть когда заявление на регистрационные действия подается не по месту расположения объекта.

Росреестр сейчас идет по пути развития так называемых бесконтактных технологий, когда взаимодействие с заявителем должно сводиться к нулю. Это вопрос про закрытие офисов. У нас осталось сейчас из более чем 5 тысяч всего лишь 1200 офисов приема, и к концу этого года их количество будет сведено к нулю. Соответственно, наши фронт-офисы (ими являются нотариусы, как это звучало) и офисы приема документов МФЦ – по этим двум моментам я кратко хочу сказать.

По офисам приема МФЦ. Сейчас 2700 офисов и 10 тысяч территориально обособленных мест приема документов. Я сегодня утром прилетел из Красноярска, в Красноярске, восемь офисов приема МФЦ и два офиса приема нашей палаты. Так вот практика показывает: при равном количестве окон приема мы в своих офисах принимаем такое же количество заявлений, как в восьми офисах приема.

Почему? Первый момент. Можно говорить: да, конечно, два дня – быстрее, потому что нам законодатель дает день доставить пакет документов, день – вернуть. Но проблема-то не в этом. Проблема в том, что люди, сдавая документы, скажем так, подготовленным (уж я без обид...) приемщикам, меньше получают отказов, и, по сути, их сделка регистрируется в те сроки, которые установлены. То есть проблема у нас – в качестве приема документов, это мы не скрываем. Для нас это дополнительные затраты, потому что каждое заявление надо рассмотреть или вернуть без рассмотрения. Это высокая нагрузка на наших регистраторов. Поэтому с учетом этих бесконтактных технологий мы крайне

заинтересованы в повышении качества пакета услуг, безусловно заинтересованы.

Второй момент – электронная регистрация, подача заявлений на государственную регистрацию в электронном виде. С июня 2015 года этот процесс начался, сначала он был инертным. Первый год был провальным в штуках, но сейчас мы практически 800 тысяч таких сделок обслужили. И рост с начала 2017 года к 2016 году – ровно в три раза, то есть услуга набирает популярность.

Но здесь тоже есть подводный камень. У нас и волеизъявление, и подпись стороны доверены электронной цифровой подписи. При этом лично я считаю, что законодательство в части электронной цифровой подписи крайне либерально, недопустимо либерально. Потому что есть 98 частных удостоверяющих центров, у них есть неограниченное количество дополнительных, как они называются, доверенных лиц, и в результате получается кусок пластмасски с микросхемкой, который говорит о том, что документ был подписан лично лицом, в сознании и прочее, прочее. Я специально употребляю такие термины, потому что так оно и есть. Поэтому если мы говорим об электронном канале поступления к нам документов, то мы считаем, что надо с либерализмом заканчивать (это наша позиция), может быть, вводить государственные удостоверяющие центры, может быть, еще как-то...

Безусловно, опять же культура использования печати. Ни для кого не секрет, что у половины из всех присутствующих на мониторе есть желтенькая наклейка с паролем своей учетной записи. Это так. А когда в кармане лежит брелок какой-то, который можно взять и использовать, – это, я считаю, недопустимо. Поэтому мы приветствуем разного рода, в том числе электронные, способы опознавания лиц, еще чего-то, все эти способы, которые в

совокупности нам дадут возможность удостовериться, что подписание этой сделки было выполнено надлежащим лицом.

Я уже за регламент вышел, извините.

Несколько слов по взаимодействию с нотариальным сообществом. В 2016 году 0,2 процента было отказано. Это высокий показатель. В других видах он у нас и до 20 доходит от общего количества.

Фокус-группа. С учетом сроков этого дня у нас нотариусы – лучшая фокус-группа по отлаживанию наших электронных технологий в том числе. Поэтому это очень, я считаю, позитивно, потому что для всего рынка услуг это хорошее мероприятие.

Мария Аркадьевна правильно сказала: сервис проверки содержания нотариальной доверенности, безусловно, сокращает наши сроки решения. У нас они и так сжатые: пять дней – учет, семь дней – регистрация и 10 дней – совместная процедура. И Галина Петровна еще сказала золотые слова, что, кто бы через какой канал взаимодействия ни подавал заявление, в конце цепочки – наш регистратор.

Я хочу привести еще две цифры: 2014, 2015, 2016 годы – где-то 25 миллионов в год заявлений, обжаловано было 0,017 процента, а решений не в пользу Росреестра было принято все-таки 0,0001 процента. Процент, конечно, смешной, но, если за этим процентом представить живого человека (бабушку, дедушку...), это совершенно другая картина. Но тем не менее в части ответственности надо понимать, что с 2020 года помимо того, что казна несет ответственность за решение регистратора, вступают и регрессные обязательства регистратора по отношению к казне, то есть это дополнительные меры ответственности.

**А.А. КЛИШАС**

Андрей Борисович...

**А.Б.ПРИДАНКИН**

Всё, закончил. Спасибо. (*Аплодисменты.*)

**А.А. КЛИШАС**

Евгений Викторович Корчаго, коллегия адвокатов "Старинский, Корчаго и партнеры". Пожалуйста.

**Е.В. КОРЧАГО**

Добрый день еще раз, уважаемые коллеги!

Андрей Александрович, нас мало, но все-таки, я считаю, тем ценнее, скажем так, мнение людей, которые при такой авторитетной аудитории считают, что не все так просто с введением нотариальной монополии. Я знаю, что не все любят это слово, но скажу, что сейчас мы говорим о введении нотариальной монополии на совершение сделок с недвижимостью. Я считаю, что, для того чтобы говорить о том, что это необходимо и можно ввести, надо рассмотреть не только эти "если", о которых уважаемый коллега говорил (и я полностью его поддерживаю), а посмотреть то, что нам предлагается уважаемым нотариальным сообществом, но немножко в другой призме.

Первое. А ведь мы всё это делаем именно для того, чтобы повысить защиту прав наших граждан, то есть другой цели, как я понимаю, не декларируется. Цель увеличения заработка нотариального сообщества сегодня не стоит, и мы об этом не говорим. Поэтому я предлагаю рассмотреть ряд моментов, на которые стоит обратить внимание для того, чтобы принять решение по этому вопросу.

Нам говорят, что нотариальное удостоверение формы сделки — это гарантия ее чистоты и 100-процентное исключение любых махинаций. Но тем не менее выступающий сегодня отставной



первый заместитель прокурора Москвы сказал, сколько дел было раньше (сейчас меньше) с участием нотариусов, которые в том числе входят в преступные группы. Следовательно, это никоим образом не гарантия, если у нас допускается сговор с нотариусом. Есть сговор — и вся эта гарантия на этом месте заканчивается. Значит, мы не можем говорить, что нотариальное удостоверение сделки является 100-процентной гарантией юридической чистоты.

Второе. Как только мы говорим о нотариальной монополии (а я еще раз скажу: мы говорим о нотариальной монополии на совершение сделок), мы ставим наших граждан в ситуацию, когда в другое место они прийти не могут. Вот мы с уважаемым Владимиром Владимировичем обсуждали, он говорит: самолеты разбиваются, но все на них летают. Но помимо самолетов у нас есть поезда, корабли и автотранспорт, на которых можно ездить, а мы предлагаем всех пересадить на один вид транспорта. И я вас уверяю: если в Москве проблемы с этим не будет, то в регионах... А я сам родом из маленького города Тульской области, я помню, как мы ходили к нотариусу. Вы понимаете, это такой царь горы, который сидит и решает, кого принять, кого не принять: через три недели придете и через пять недель, возможно, подадите. *(Оживление в зале.)*

Подождите. Я понимаю, что президенты палат...

### **А.А. КЛИШАС**

Коллеги, это не базар и не общественное собрание. Это мероприятие в Совете Федерации, поэтому, пожалуйста, адекватно себя ведите.

### **Е.В. КОРЧАГО**

Я понимаю, что президенты палат будут рассказывать, как у них все классно. У них действительно все классно. Съездите в маленькие населенные пункты. Я по роду своей деятельности туда до

сих пор ездю. И иногда нотариусу объяснить, что доверенность надо удостоверить, очень сложно, ибо квалификация осталась на том уровне, о котором вы сказали, что этого нет. Следовательно, любая монополия ведет к тому, что рынок будет загнивать. У нас не будет развиваться качество, которое, несомненно, в том числе и стараниями Константина Анатольевича, за последние годы повысилось на порядок. То есть нельзя привести к тому, чтобы оно теперь пошло в крутое пике.

Следующее. Мы говорим о стоимости, вот у нас такие классные нотариальные тарифы. Нотариальный тариф на доверенность — 200 рублей. А сколько стоит правовая и техническая работа, чтобы девочка вбила туда данные паспорта в Москве? 2 тысячи: 200 рублей — тариф и 1800 — правовая и техническая работа. А что же мы с вами забываем здесь? Здесь тоже маленький нотариальный тариф на совершение сделки с недвижимостью. А куда мы деваем правовую и техническую работу, стоимость которой иногда на порядок его превышает? Мы опять говорим: для граждан мы рассмотрим вопрос удешевления. Надо не рассматривать вопрос удешевления, а вначале решить вопрос освобождения от оплаты всех категорий граждан, которые у нас будут социально незащищенными, освободить их полностью от оплаты либо сделать ее размер на уровне тарифа за государственную регистрацию, который сейчас установлен, а потом уже предлагать вводить эту монополию.

И самое главное предложение, я думаю, что оно в принципе заслуживает внимания в том числе и в качестве рекомендации. У нас сейчас нотариус отвечает когда? Когда установлена его вина, есть система компенсационных фондов и прочее. А давайте, если нотариусы хотят забрать этот большой, серьезный объем работы, предложим такой вариант — независимо от вины нотариус

компенсирует, а потом, пожалуйста, разбирайтесь. Вот разбирайтесь, в регрессном порядке взыскивайте с тех, кто обманул, еще что-то, фонды страхуйте – вопросов нет. И, если мы с вами об этом договоримся, тогда уже можно всерьез рассматривать введение нотариальной монополии. У меня все. Спасибо. *(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Спасибо.

Рыбалов Андрей Олегович, начальник Управления конституционных основ Конституционного Суда Российской Федерации. Пожалуйста.

**А.О. РЫБАЛОВ**

Добрый день! Евгений Викторович "съел практически весь мой хлеб", с которым я хотел выступить, но я тоже постараюсь коротко поделиться своими какими-то, может быть, не столь радикальными сомнениями. Когда мы говорим о введении обязательного нотариального удостоверения, это, безусловно, очень сильное вторжение государства в рыночные отношения. Безусловно, это очень явное и очень мощное вторжение.

Для чего это нужно? Как нам поясняют – для защиты социально незащищенных групп. Хорошо, звучит красиво. Как мы собираемся их защищать? За их собственный счет. Я здесь опять вернусь к вопросу о том, о чем говорил предыдущий оратор. Да, нотариальный тариф, может быть, не так велик, но реальная цена удостоверения этой сделки будет достаточно высокой, дело ведь не только в самом тарифе. Поэтому если мы говорим о введении обязательного удостоверения сделок с недвижимостью, то, конечно, нужно как-то подумать об ограничении этих расходов. Потому что граждане сейчас жалуются на то, что их обманывают и воруют жилье, а после этого они будут жаловаться на то, что очень дорого стало и

их государство к этому обязало. Вот обязательно будут жалобы потом на стоимость всего происходящего. Поэтому какие-то меры по снижению, по ограничению этой стоимости, безусловно, нужны.

Вторая проблема, о которой Евгений Викторович говорил, и я тоже хотел о ней сказать. Ведь помимо прямых расходов, связанных, собственно, с денежными расходами на совершение сделки, это и иные расходы, вот эти транзакционные, которые связаны с покупкой жилья. Я лично сталкивался. И вот общий страх юридического сообщества, не нотариального, заключается в том, что будет очень сложно удостоверить нетипичные сделки. Это общая боль всех юристов, которые не нотариусы. Попробуйте нетипичную сделку удостоверить у нотариуса, вы замучаетесь, вы ноги стопчете, пока найдете того нотариуса, который согласится эту сделку удостоверить. Это правда, это факт. Поэтому нужно подумать о том, что, может быть, каким-то образом усилить ответственность нотариуса за необоснованный отказ в совершении нотариального действия. И без этого эта норма... Это будет совершенно несправедливым решением.

Следующий шаг, о котором хотелось бы сказать. Я хотел бы обратить внимание на то, что все выступающие говорили о жилье. Да, именно жильем, безусловно, и следует ограничиваться. Конечно, на мой взгляд, нельзя расширять действие нотариального удостоверения на все сделки с недвижимостью. Это будет совершенно невозможно, это будет паралич рынка недвижимости. Это, на мой взгляд, абсолютно очевидно. Поэтому если говорить о нотариальном удостоверении сделок, то это физические лица, и я бы сказал даже больше – это жилье физических лиц. Наверное, это та социальная группа, которую да, действительно можно защищать принудительно, несмотря на их желание.

И еще один, последний момент. Если мы вводим обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, то, может быть, подумать о том, как бы усилить сам правовой эффект этого нотариального удостоверения. Может быть, поставить сделки, совершенные при участии нотариуса, в привилегированное положение, может, ограничить возможность их оспаривания, сократить в конце концов срок исковой давности. Может быть, подумать о том, чтобы как-то изменить стандарт добросовестности покупателя, который совершал эту сделку через удостоверение ее у нотариуса. Потому что посмотрите, какие у нас требования к добросовестному приобретателю предъявляет Верховный Суд. А если он пойдет и совершит эту сделку через нотариуса, может, к нему относиться каким-то образом помягче. Мне кажется, это очень важный практический момент, о чем стоит подумать. Все. Спасибо.  
*(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Спасибо большое.

Гутников Олег Валентинович, заместитель заведующего отделом гражданского законодательства и процесса Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации.

**О.В. ГУТНИКОВ**

Спасибо за предоставленное слово.

Уважаемые коллеги! Я подготовил небольшое выступление, но не могу не отреагировать на те реплики, на те выступления, которые только что прозвучали.

В первую очередь хочу обратить внимание на следующее. Сейчас мы услышали о неких проблемах с рынком недвижимого имущества и проблеме монополизации рынка. Хочется сказать, что

это принципиально неправильный подход. Люди, которые говорят о какой-то монополии, о каком-то рынке недвижимости, забывают, что, во-первых, монополия у нас возникает в сфере экономических отношений и действительно в сфере рыночных отношений. Когда мы говорим о нотариусе, нотариус осуществляет часть государственных функций. Ему государство в системе латинского нотариата передает определенные функции по проверке законности сделки и по взаимодействию с системой государственного реестра, с тем чтобы он участвовал в придании свойства публичной в том числе достоверности, законности, необратимости совершенной сделке и повышенной доказательной силы. Говорить о какой-то монополии в этих условиях — то же самое, что сказать, что у нас государство функцию разрешения споров неправомерно возложило на суды. Это первое. Это что касается монополии.

**А.А. КЛИШАС**

У Вас странная очень позиция. Очень странная позиция. Ну, хорошо, я потом...

**О.В. ГУТНИКОВ**

Нет, нотариус осуществляет функции, в том числе государственные, которые государство делегирует. Это основной принцип системы латинского нотариата.

**А.А. КЛИШАС**

А адвокаты защиту в обязательном порядке в том числе осуществляют в суде, да? И они сейчас требуют... *(Говорят одновременно.)*

**О.В. ГУТНИКОВ**

Адвокаты осуществляют по некоторым особым категориям дел, да.

**ИЗ ЗАЛА**

И получают деньги от государства.

### **О.В. ГУТНИКОВ**

Адвокатура – это несколько другая система. Это первое.

Теперь по поводу граждан или неграждан. Здесь приводятся примеры про криминал, который случается в среде сделок с недвижимостью, которые совершаются гражданами, но совершенно забывается, что такой же криминал имеет место и в системе сделок с недвижимостью, которые совершаются юридическими лицами.

На мой взгляд, если мы говорим о том, какие сделки подлежат нотариальному удостоверению, нужно не из субъекта исходить, а из той потенциальной ценности объектов, с которыми сделки совершаются, и количества этого самого криминала. В сделках, которые совершаются юридическими лицами, криминала не меньше. Это первое, что касается криминала.

Второе. Если мы задумаемся о том, что такое юридические лица, – это те же самые граждане. В одном случае гражданин совершает сделку с жильем, а в другом случае (это случаи убийств, совершения сделок по подложным документам и так далее) сделок, которые совершаются на рынке недвижимости с участием юридических лиц, наверное (я статистики не имею, но наверное), не меньше. Поэтому, если мы говорим о системе прав граждан, граждане – не только сами по себе, но граждане стоят и за любым юридическим лицом. Юридическое лицо – это фикция. Поэтому говорить о том, что проблема защиты граждан важнее, чем проблема защиты сделок на рынке недвижимости в отношении юридических лиц, – это просто демагогия, которая, я считаю, совершенно неоправданна.

И что касается необходимости нотариального удостоверения совершения и регистрации сделок с недвижимостью, по поводу

юридических или неюридических аргументов. Здесь не может быть в принципе каких-то юридических аргументов, потому что... Действительно, правильно было сказано о том, что можно все функции, конечно, передать в систему государственной регистрации прав, но это политико-правовой вопрос, и этот политико-правовой вопрос не может решаться без учета фактических отношений и тех функций, которые возлагаются, с одной стороны, на систему государственной регистрации прав, а с другой стороны, на систему нотариата. Система государственной регистрации прав (и это в статье 8.1 Гражданского кодекса написано) занимается тем, что проверяет законность оснований регистрации прав, она не проверяет законность сделки. Много здесь говорилось (и я не буду повторяться) о том, насколько отличаются функции нотариуса от функций регистратора.

Кстати, мы проводили исследование зарубежного опыта, стран латинского нотариата. Нигде в ведущих странах мира (Франция, Германия...) практически не вызывает сомнения необходимость в нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью. А если брать страны СНГ, то в Армении все сделки с недвижимостью нотариально удостоверяются, и никаких сомнений по этому поводу ни у кого не возникает.

В Советском Союзе, в РСФСР сделки с недвижимостью, которые совершались гражданами, также нотариально удостоверялись. По юридическим лицам этого не было только лишь потому, что у нас в принципе оборот недвижимости среди юридических лиц был оборотом внутри государства. Там никакие права особо защищать не требовалось, потому что государство само с собой какие-то сделки заключало.



И теперь еще раз по поводу необходимости регистрации сделок с недвижимостью. Когда в ходе реформы Гражданского кодекса рабочая группа при совете по кодификации и при Исследовательском центре частного права занималась разработкой положений реформы Гражданского кодекса, была вообще идея, которая заключалась в том... И был проект Гражданского кодекса, в котором содержалась эта норма, чтобы установить обязательную государственную регистрацию не только сделок с недвижимостью, но и любых сделок, которые требуют государственной регистрации прав. Сейчас законопроект подобного рода находится в Государственной Думе, он внесен членом Совета Федерации Беляковым. На наш взгляд, данная идея достаточно разумная, потому что сделки с недвижимостью (не важно, гражданами они совершаются, негражданами) потенциально опасны всегда, потому что речь идет об особо ценном недвижимом имуществе, которое и жильем является для граждан, и для юридических лиц это наиболее ценные активы. И риски, повышенные риски, криминальных схем в любых сделках с недвижимостью очевидны совершенно.

Сейчас законодатель уже идет по пути постепенного увеличения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Последние поправки в законодательство говорят о том, что добавлены сделки с долевой собственностью, добавлены сделки с участием несовершеннолетних. Мы рассматривали этот вопрос. Если по этому пути идти, то есть не по пути тотального нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, а по пути постепенного расширения их перечня, то тогда, по всей видимости, туда в первую очередь нужно добавлять сделки с жильем (это первое), с объектами жилых помещений, а во-вторых, те сделки, которые вызывают наиболее повышенные риски, речь идет о сделках,

которые совершаются через представителя, не важно, юридическими лицами или физическими лицами, потому что при совершении сделок с представителем всегда возникают риски превышения полномочий, подложных доверенностей и так далее.

Это, собственно, основное, что я хотел сказать. Спасибо.

**А.А. КЛИШАС**

Спасибо.

Вопрос у меня возник по ходу Вашего выступления. И, когда уважаемый Михаил Васильевич Емельянов выступал, я с ним в принципе согласился, во всяком случае, в том, что государственный нотариат — это какой-то такой тупиковый путь, который не имеет смысла обсуждать. Но я понял так, что в институте законодательства при Правительстве не видят разницы между судом и нотариусом, то есть...

**О.В. ГУТНИКОВ**

Нет, безусловно...

**А.А. КЛИШАС**

Вы не видите разницы между органом государственной власти и нотариатом частным?

**О.В. ГУТНИКОВ**

Нет, мы не говорим сейчас о государственном нотариате, мы говорим о том, что частному нотариату передаются государственные функции. Просто сама по себе функция нотариата — это не функция рынка, это не свободная рыночная услуга и так далее, это функция именно публично-правовая.

**А.А. КЛИШАС**

Может, перейти к установлению тарифов на государственном уровне тогда?

**О.В. ГУТНИКОВ**

Тарифы – безусловно. Тарифы должны быть обоснованными.

**А.А. КЛИШАС**

Урегулировать просто на уровне государства все эти тарифы.

**О.В. ГУТНИКОВ**

С этим мы согласны, это очень важный вопрос на самом деле, потому что, безусловно, основным аргументом противников введения нотариальной регистрации сделок является необоснованный уровень тарифов. Безусловно, тарифами нужно заниматься серьезно, и это должно быть сделано на государственном уровне.

**А.А. КЛИШАС**

Спасибо большое. *(Аплодисменты.)*

**О.В. ГУТНИКОВ**

Спасибо.

**А.А. КЛИШАС**

Владимир Владимирович Ярков, президент нотариальной палаты Свердловской области. Пожалуйста.

**В.В. ЯРКОВ**

Уважаемый Андрей Александрович, уважаемые коллеги! Я буду также краток. Само по себе то, что мы об этом говорим, – это очень хорошо, потому что каждые три года нотариусы мира собираются на всемирный конгресс. В 2013 году у нас был такой конгресс, и там обсуждали всего два вопроса – это сделки с недвижимостью и современное семейное право в плане однополых браков. И оказалось, что представителю России там вообще не о чем было говорить, потому что однополых браков у нас нет и, я надеюсь, не будет.

**А.А. КЛИШАС**

А сделок с недвижимостью? *(Смех в зале.)*

**В.В. ЯРКОВ**

С недвижимостью то же самое.

То есть всему миру было о чем говорить, а мы сидели в сторонке и, в общем, нам нечего было сказать.

Здесь звучали те доводы, которые звучали...

**А.А. КЛИШАС**

Я правильно понимаю, Константин Анатольевич, сейчас свердловская палата призывает ввести однополые браки, чтобы было о чем поговорить? *(Смех в зале.)*

**В.В. ЯРКОВ**

Нет-нет, наоборот. Я надеюсь, что с Вашей помощью, Андрей Александрович...

**К.А. КОРСИК**

*(Говорит не в микрофон. Плохо слышно.)* Владимир Владимирович не просто из свердловской палаты, он у нас один из ведущих научных деятелей в сфере гражданского...

**А.А. КЛИШАС**

Спасибо.

Все, я прошу прощения, давайте продолжать, у нас очень мало времени осталось.

**В.В. ЯРКОВ**

Поэтому то, что здесь говорилось, уважаемые коллеги, — это был рассказ о каком-то прошлом, потому что действительно то, о чем здесь говорилось, имело место в 1990-е годы, в начале 2000-х годов, но надо иметь в виду (почему моя тема и обозначена — выбор модели), что сейчас нотариус перешел на совершенно другую модель организации деятельности, которая является активной. То есть это совершенно другой подход к ее организации, который заключается в том, что нотариус сам формирует весь необходимый

фактический состав, проверяет набор необходимых документов, делает соответствующие запросы, совершает сделку, передает ее на регистрацию, мало того, он сейчас может предоставить также помощь в совершении расчетов.

В некоторых странах (и мы это предлагаем) нотариус является также налоговым агентом, помогая государству взимать налоги при переходе прав на недвижимое имущество. То есть здесь на самом деле складывается такая мозаика, в которую только осталось добавить еще несколько стеклышек, и у нас будет хорошая, современная модель активного нотариата.

Что касается публично-правовой (здесь возникал вопрос)... Ну, здесь, уважаемый Андрей Александрович, это совершенно классическая вещь в системе латинского нотариата — нотариус выполняет публичную функцию.

#### **А.А. КЛИШАС**

Никто не сомневается в этом.

#### **В.В. ЯРКОВ**

По-французски это так и звучит, он называется *officiel publique*, там вообще нет понятия... не говорят, что там *notaire privé*, потому что это публичная функция. И у нас в основах написано, что нотариус осуществляет свои функции от имени Российской Федерации, поэтому этим и объясняется участие Министерства юстиции на всех этапах — доступ к профессии, прохождение ее, освобождение от должности, регулирование правил совершения нотариальных действий и так далее, и тому подобное.

Также я хотел сказать о том, что звучал вопрос в части социальной составляющей, но здесь, наверное, немногие коллеги знают, что согласно Налоговому кодексу 16 категорий граждан освобождаются от уплаты нотариальных тарифов полностью. И, по

нашим подсчетам (допустим, последняя статистика за 2016 год), получается так: примерно по 1,5 миллиона нотариальных действий на сумму 2 млрд. рублей было освобождено от уплаты тарифов. Я не знаю, извините, сколько "Роснефть" и "Газпром" тратят на благотворительность, но вот система нотариата каждый год, получается, на 2 млрд. рублей освобождает людей от уплаты и совершает для них бесплатно... При этом и по бесплатным нотариальным действиям нотариус несет также полную имущественную ответственность за свои действия. Это тоже надо иметь в виду.

Что касается тарифов, то здесь тоже апеллируют к какому-то прошлому, которое было лет 15 назад. Тарифы регулируемые, они составляют... сам тариф – 0,5 и не более 20 тыс. рублей, а максимальная стоимость ПТР по сделке с недвижимостью, насколько я помню, – 5400 в зависимости от того либо иного региона.

Что касается соображений уважаемого Юрия Афанасьевича Шарандина... Он беспокоился о том, что нет кадрового резерва, но здесь тоже проблема просто в том, что у вас, видимо, нет достаточной информации для принятия решений. Я сразу поясню. В наших нотариальных конторах работает более 6 тысяч помощников нотариусов – это все потенциальные нотариусы. Кроме того, более 10 тысяч нотариальных лицензий выдано лицам, которые прошли стажировку и готовы к нотариальной деятельности. Поэтому проблем, если, допустим, появится необходимость в увеличении числа и привлечении именно для этого квалифицированных нотариусов, совершенно никаких нет.

И последнее тогда, чтобы вас сильно не задерживать. Здесь об этом уважаемый Олег Валентинович правильно говорил, вообще это

мировой тренд. Поскольку в ближайшее время мы ждем уважаемого председателя Си Цзиньпина с визитом в Российскую Федерацию, и будет встреча "большой двадцатки", то хочу сказать, что из 20 стран "большой двадцатки" 15 государств – это система латинского нотариата. Это все развитые экономики мира, сюда входят Франция, Германия, Италия, Япония. И хочу сказать, что в 2003 году в систему латинского нотариата вошел Китай. Президент Международного союза нотариусов Жан-Поль Декор мне рассказывал: "Когда я разговаривал с представителями китайского правительства, я им сказал всего две основных вещи: первая – вы получаете публичный контроль за гражданским оборотом; вторая – вам это ничего не будет стоить". На это китайское руководство сразу же откликнулось, потому что разумное правительство любой страны всегда стремится помогать своим гражданам, обеспечивать публичный контроль за гражданским оборотом, и при этом им это ничего не стоит.

### **А.А. КЛИШАС**

Но это стоит гражданам. Не бывает таких вещей, которые никому ничего не стоят. Таких вещей просто не бывает.

Владимир Владимирович, спасибо большое. *(Аплодисменты.)*

Давайте переходить к следующему выступающему.

Коллеги, я обращаюсь к тем, кто за столами сидит: у вас на столах есть микрофоны, они все работают, вы их включайте, ведется стенограмма, идет запись, поэтому можно выступать с места.

Исаенкова Оксана Владимировна, Саратовская государственная юридическая академия. Пожалуйста.

### **О.В. ИСАЕНКОВА**

Уважаемый Андрей Александрович, дорогие друзья! Мне, наверное, сегодня и просто, и сложно выступить, потому что я

совершенно незаинтересованное лицо. И, когда поступили документы на парламентские слушания, они были только положительные, первая мысль была сразу согласиться со всеми аргументами, сказать: да, это надо. Но ученый так сделать не может — значит, надо рассмотреть аргументы их противников, ваших противников. Это сделать очень сложно, пришлось их поискать.

Что же здесь следует сказать? Заявлена тема эффективности нотариальной формы сделки. Надо посмотреть, что такое эффективность. Эффективность означает, что цель достигается наименее затратными способами. Я не буду лезть в тарифы и в кадровые дела, это не дело ученых. Рассмотрим другое.

Судебная защита. Аргумент. Сокращение обращений за судебной защитой нарушенных прав было указано в материалах как аргумент необходимости введения нотариальной формы. Будут ли сокращены эти обращения? Дело в том, что действия нотариуса также можно обжаловать в порядке главы 37 ГПК. И насколько это может затянуть процесс? Тут кто-то сказал про отказ от совершения нотариальных сделок, что нотариус отказывает и нельзя на это жаловаться. Можно — в течение 10 дней. Но затем наступает длительное время судебного разбирательства. Это два месяца на разбирательство, месяц — на апелляцию. Если есть апелляционная жалоба (а она, скорее всего, будет, потому что кто-то будет недоволен) — значит, еще два месяца на рассмотрение апелляционной жалобы. Итого: как минимум — три, как максимум — пять месяцев, если вы не согласны. Затянет это процесс? Возможно.

Следующий момент. Сделку по продаже недвижимости на сегодняшний момент можно вроде бы совершать в простой письменной форме. Однако посмотрим статистику (эта статистика также приведена в документах). В 2016 году зарегистрировано



9 миллионов сделок с жилыми помещениями, в том числе 4 миллиона — с жилыми помещениями, находящимися в долевой собственности, то есть почти половина. Кроме того, есть сделки с участием несовершеннолетних, где нужно согласие супругов, — они также подлежат на сегодняшний день нотариальному удостоверению. То есть на сегодня осталось, скажем так, менее половины, какая-то часть сделок со всей недвижимостью, по которой нам не нужно нотариального удостоверения.

Вторая проблема, которую совершенно правильно поднимали, — это возмещение убытков, которые причинены незаконной сделкой. Говорили об отсутствии ответственности государства. Посмотрела исследования. Оказывается, сейчас даже докторские исследования посвящаются ответственности государства перед гражданами. И в большинстве случаев основная идея такая, что либо ответственности нет, либо она очень сложно реализуется. И в качестве положительного примера приводят ответственность регистратора, которая реализуется хорошо и единственный вид ответственности, когда казна отвечает за неправильно удостоверенную сделку, а регистратор (и это, кстати, сделано только со 2 января 2017 года) в случае умышленного причинения вреда убытки возмещает в полном объеме. Конечно, обращаем внимание на слово "умышленного", что надо, конечно же, доказать. Но вред-то возмещается уже государству, которое, в свою очередь, возмещает вред гражданам.

### **РЕПЛИКА**

Сумму ответственности укажите.

**О.В. ИСАЕНКОВА**

Миллион. *(Оживление в зале.)*

**ИЗ ЗАЛА**

С 2020 года.

**О.В. ИСАЕНКОВА**

Нет. Со 2 января, будет написано, уже написано, — в полном объеме. Как это воспринимать? Вот...

**РЕПЛИКА**

А где это написано?

**О.В. ИСАЕНКОВА**

В Федеральном законе "О государственной регистрации недвижимости" с изменениями и дополнениями, вступающими в силу со 2 января 2017 года. Редакция от 3 июля 2016 года. То есть как это...

И что хочу в любом случае сказать? Все аргументы, которые приводили за и против, мне кажется, только одним "если" могли бы быть полностью аннулированы в пользу нотариальной формы, одним "если", — если бы нам сказали, что в той части, в которой сделки подлежат нотариальному удостоверению на сегодняшний момент, меньше удовлетворенных исков о признании сделок недействительными, чем в той части, в которой эти сделки обжалуются, когда они не подлежат нотариальному удостоверению.

**ИЗ ЗАЛА**

Оксана Владимировна, есть такая статистика.

**О.В. ИСАЕНКОВА**

К сожалению, ее сегодня не приводили. И мы знаем, что любая теория, сколько бы мы ни говорили, всегда проверяется практикой.

**ИЗ ЗАЛА**

Есть такая статистика.

**О.В. ИСАЕНКОВА**

Если эту практику нам приведут – значит, там действительно все намного лучше. А в ином случае надо оставлять диспозитивное... Как в гражданском процессе – ведь тоже пытались ввести монополию адвокатов, но это не прошло. Да, добровольно, да, с адвокатами лучше. И, кстати, отмечается положительная динамика адвокатской помощи в гражданском процессе. Все больше и больше адвокатов участвуют в разбирательстве, и все больше нотариусов участвуют. Мы слышали, что приведена была статистика положительная. С каждым годом увеличивается количество обращений граждан, диспозитивного...

**А.А. КЛИШАС**

Оксана Владимировна, время, я прошу прощения. У нас регламент. Спасибо Вам большое за выступление. *(Аплодисменты.)*

Сергей Сергеевич Ермоленко, руководитель антимонопольной практики "ФБК Право". Пожалуйста.

Есть у нас Сергей Сергеевич?

**РЕПЛИКА**

Он ушел.

**А.А. КЛИШАС**

Ушел.

Николаева Галина Юрьевна, нотариальная палата Самарской области.

**Г.Ю. НИКОЛАЕВА**

Хотелось бы в первых словах ответить уважаемому адвокату на его выступление. Не нужно забывать, что адвокат кормится спорами, а нотариус приносит мир в право. Это древнее изречение, поэтому наше основное различие в этом. Да, еще есть изречение, что нотариус – адвокат обеих сторон, в отличие от адвоката, который облачен саном адвоката.

Итак, о роли нотариата в сфере чистоты гражданского оборота с недвижимостью очень обоснованно сегодня выступали большинство предыдущих ораторов. И не случайно в 23 странах из 27 стран Европейского союза нотариальная форма сделок с недвижимостью — это один из базовых элементов развитого рынка, поскольку нотариальная форма — это не барьер, а стимул для экономического развития общества, стремящегося к правовому равновесию и стабильности.

Рынок недвижимости является высококонфликтной и конкурентной средой, где только нотариус способен защитить интересы не только слабой стороны, но и призван в силу закона обеспечить интересы обеих сторон. Для нашей правовой системы предупреждение конфликта и создание равных условий представляют самостоятельную ценность. Именно поэтому принципиальным является контроль правомерности юридических действий непосредственно в момент их совершения, а не в последующем, в рамках уже возникшего судебного спора.

Как показывает судебная практика, исключение нотариуса из оборота недвижимости способствовало вольному толкованию участниками рынка понятий свободы воли и свободы договора. А эгоистические интересы одной стороны и правовая неосведомленность другой зачастую влекли противоправные действия против наиболее уязвимых в правовом смысле граждан, что и явилось причиной возвращения нотариальной формы сделкам по отчуждению недвижимости участниками долевой собственности и сделкам с участием несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных. Ярким примером эффективной работы нотариата по предотвращению правонарушений является введение обязательного нотариального удостоверения сделок по отчуждению

долей в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью, о чем говорил в своем выступлении Константин Анатольевич. По данным Федеральной налоговой службы России, уже в 2013 году количество незаконных сделок с долями сократилось на три четверти и уменьшилось количество рейдерских захватов организаций. В настоящее же время количество незаконных сделок с долями свелось практически к нулю. Почему бы этот позитивный опыт не использовать в сфере оборота недвижимости, учитывая, что огромное количество сделок, совершенных в простой письменной форме, оспаривается в судах? Достаточно вспомнить процесс приватизации жилых помещений, который начался в 1991 году. Если бы нотариусов не исключили из процесса приватизации, дел в судах о защите нарушенных прав было бы в разы меньше.

По данным статистики Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации, только за 2014–2016 годы в России было рассмотрено 122 950 гражданских дел по искам о нарушениях прав граждан, которые были допущены при приватизации жилых помещений. А их количество за весь период приватизации выходит далеко за рамки миллионов. Решения о признании таких сделок недействительными суды принимают уже 26 лет. К примеру, 15 сентября 2016 года Кинель-Черкасский районный суд Самарской области, 24 февраля 2016 года Автозаводский районный суд города Тольятти Самарской области, 27 апреля 2017 года Абинский районный суд Краснодарского края признали договоры о приватизации недействительными в связи с лишением недвижимости несовершеннолетних граждан, имеющих право на приватизацию. 30 мая 2017 года Нурлатский районный суд Республики Татарстан также вынес решение о признании недействительной приватизации, признав, что были нарушены права

несовершеннолетнего. Заключение таких договоров осуществляли специалисты бюро технической инвентаризации, которые, естественно, не имели даже юридического образования и не являлись специалистами в сфере гражданских отношений, на которых законодателем не была возложена обязанность по проверке свободы волеизъявления, дееспособности, полномочий представителя, по охране прав незащищенных участников сделок, особенно такой категории, как несовершеннолетние, недееспособные, глухие, слепые, слепоглухонемые. В отношении таких граждан в силу требований законодательства только нотариус обеспечивает их права и законные интересы.

Еще одной проблемной сферой является оборот недвижимости, приобретенной с использованием средств материнского капитала. Несмотря на то что в настоящее время установлена обязательная нотариальная форма для сделок по отчуждению имущества несовершеннолетних, отсутствие надлежащего контроля за использованием средств материнского капитала порождает все новые мошеннические схемы. Например, в договорах простой письменной формы по приобретению имущества с использованием средств материнского капитала на имя родителей в большинстве случаев не указывалось, что имущество приобретается с использованием таких средств. И впоследствии при продаже жилого помещения ни покупатель, ни нотариус, ни органы регистрации при отсутствии контроля со стороны органов опеки и попечительства не имеют возможности проверить, было ли исполнено обязательство по переоформлению доли жилого помещения в собственность детей. И в результате недобросовестные родители перепродают имущество, лишая права собственности несовершеннолетних. Этого можно было бы избежать, установив нотариальную форму сделок не только по

отчуждению, но и по приобретению имущества с использованием средств материнского капитала.

Эта проблема приобретает особую значимость еще и потому, что в России в установленных законом случаях (а это статья 302 Гражданского кодекса) допускается истребование имущества из владения добросовестного приобретателя, в результате чего страдают интересы и тех граждан, которые честно исполнили свои обязательства, а сделка впоследствии была признана судом недействительной, поскольку были нарушены права определенных лиц. И возместить стороне причиненный ущерб по сделкам в простой письменной форме некому.

И судьи, и специалисты в области рынка недвижимости уверены, что, если бы оформление первичных правоустанавливающих документов по приватизации или покупке с использованием средств материнского капитала осуществлялось нотариусами, сегодняшней ситуации в этой сфере можно было бы избежать. Государственная регистрация прав, к сожалению, не защищает от возникающих в таких случаях проблем. Недавние поправки в закон о регистрации недвижимости и вовсе допускают регистрацию даже оспоримых сделок, совершенных с нарушением норм закона. Нотариус же не удостоверит оспоримую сделку. А регистрирующий орган не вправе отказать в регистрации прав по такой сделке в простой письменной форме. По сути, риск лишиться своей квартиры законодательно допустим.

Законодательное закрепление не права, а обязанности нотариуса представить документы на государственную регистрацию прав после удостоверения им сделки или выдачи свидетельства о праве на наследство, как это было введено для договоров отчуждения долей в обществах с ограниченной ответственностью, в

этой части позволит обеспечить прозрачность и стабильность реестра недвижимости.

Полагаю целесообразным это предложение внести в проект рекомендаций сегодняшних слушаний как меру по оптимизации расходов граждан, связанных с регистрацией прав.

**А.А. КЛИШАС**

Галина Юрьевна, регламент. Завершайте.

**Г.Ю. НИКОЛАЕВА**

Да, я в пять минут укладываюсь.

**А.А. КЛИШАС**

Уже шесть.

**Г.Ю. НИКОЛАЕВА**

Можно, я закончу?

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью позволит разгрузить судебные органы, поскольку в рамках процессуального законодательства обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариальных действий, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута. Нотариальное удостоверение – это пожизненная правовая и финансовая гарантия собственника.

Сегодня в Самаре на скамье подсудимых – банда из так называемых черных риелторов (48 подсудимых). Криминальные обязанности в этой группе были очень четко распределены – это соцработники, почтальоны, которые выявляли одиноких людей с хорошими квартирами, риелторы, которые оформляли жилье на себя, и сотрудники регистрационной службы, которые проводили регистрацию в отсутствие собственников. По материалам дела эти черные риелторы завладели более чем тремя десятками квартир, и только половина из них сегодня возвращена законным владельцам.



**А.А. КЛИШАС**

Галина Юрьевна, давайте без примеров все-таки. Мы это всё прекрасно знаем. Давайте по сути. Предложение какое-то, если есть, формулируйте.

**Г.Ю. НИКОЛАЕВА**

Тогда я отвечу на вопросы депутатов.

**А.А. КЛИШАС**

Пожалуйста.

**Г.Ю. НИКОЛАЕВА**

В пользу нотариальной формы очень показательно свидетельствует статистика. Опять-таки, по данным Судебного департамента при Верховном Суде, в 2016 году было рассмотрено 820 дел, связанных с жалобами на нотариальные действия, из которых удовлетворено лишь 169 в соотношении к 57 миллионам совершенных нотариусами нотариальных действий. А в тот же период по всей России зарегистрировано всего шесть страховых случаев, по данным статотчета Федеральной нотариальной палаты, по договорам страхования гражданской ответственности нотариуса. И только один из них связан с признанием сделки с недвижимым имуществом недействительной.

В завершение хотелось бы отметить, что публичный интерес государства заключается в обеспечении прозрачности и стабильности рынка недвижимости (я думаю, с этим никто не спорит) и бесспорности соответствующих прав и обязанностей. И введение обязательного нотариального удостоверения сделок с имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, позволит в кратчайшие сроки стабилизировать рынок недвижимости, причем без каких-либо затрат со стороны бюджета. Спасибо за внимание.  
*(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Спасибо.

Игнатенко Александра Владимировна, член правления  
Федеральной нотариальной палаты.

Пожалуйста, если Вы хотите что-то новое добавить с учетом  
тех аргументов, которые были.

**А.В. ИГНАТЕНКО**

Если можно, я с места.

**А.А. КЛИШАС**

Да, пожалуйста, с места.

**А.В. ИГНАТЕНКО**

Хочу добавить, Андрей Александрович, как раз по вопросу,  
который Вы задали, о системе государственной регистрации, стоит  
ее развивать дальше или не стоит?

Давайте прежде всего вспомним о том, что на сегодняшний  
день сама сделка государственной регистрации не подлежит в  
принципе, то есть это исключительно частный договор, не  
публичный. И за наличие воли стороны, как уже говорилось,  
регистрирующий орган никогда не ответит, и тут  
квалифицированная электронная подпись не поможет, она только  
косвенно подтверждает, что эта подпись была выдана определенному  
лицу. Кто ее вставлял в определенную ячейку в процессор, чтобы  
подписать? На каких условиях подписать? Эта электронная подпись  
не снимает тех оснований в суде, которые заявляют истцы,  
пострадавшие люди: я не понимал того, что я подписал, не понимал  
правовых последствий той сделки, которая была совершена. Я бы  
хотела на это обратить внимание. И многофункциональный центр —  
совершенно те же аргументы в этом плане.

Андрей Борисович приводил здесь статистику. Я быстренько посчитала нашу нагрузку на нотариусов среднюю за год — это будет где-то 10 сделок в год у одного нотариуса. Поверьте, это абсолютно не та нагрузка, которая может привести к затруднению в нотариальном обслуживании, поскольку, вы уже слышали, нотариальные конторы вполне...

**А.А. КЛИШАС**

Средние цифры, как правило, ничего нам не говорят. Сложно сказать — 10 в год на одного нотариуса.

**А.В. ИГНАТЕНКО**

10 сделок — это весьма маленькая нагрузка, ее вполне можно увеличить.

**А.А. КЛИШАС**

Хорошо. Если можно, к следующему аргументу.

**А.В. ИГНАТЕНКО**

Теперь хотела бы тоже обратить внимание, что в действующем законодательстве на сегодняшний день уже существует полная финансовая ответственность нотариуса за вред, причиненный в результате незаконного отказа в совершении нотариального действия. Здесь с трибуны тоже говорили, что такую ответственность надо ввести. Она уже существует.

И я бы, наверное, хотела поблагодарить весь законодательный корпус (Государственную Думу и Совет Федерации) и Президента, которые за прошедшее время путем внесения изменений в действующее законодательство ответили на вопрос наших оппонентов, которые выражают непонимание, зачем идти к нотариусу. Если вы идете к нотариусу, это значит, что те обстоятельства, которые удостоверил нотариус от имени Российской Федерации, признаются в судах как обстоятельства, не требующие

дополнительного доказывания. Если вы пошли к нотариусу, это значит, что...

**А.А. КЛИШАС**

Это никто не оспаривает.

**А.В. ИГНАТЕНКО**

Секунду... Я отвечаю на...

**А.А. КЛИШАС**

Это всем понятно. Вопрос в обязательности или необязательности этого подхода.

**А.В. ИГНАТЕНКО**

Насчет обязательности. Все эти обстоятельства, о которых я вам хочу сказать... Даже при неисполнении самой сделки стороной можно взыскать по исполнительной надписи нотариуса неполученное по сделке. Это всё те косвенные обстоятельства, которые снижают затраты стороны на судебную защиту и на адвокатскую помощь. То есть это не только нотариальный тариф, это еще экономия на будущей защите своих прав, которые будут кем-либо оспариваться. Поэтому мы считаем, что категория наших граждан, которые обладают жилыми помещениями, средняя категория, будет защищена обязательной нотариальной формой, и со стороны законодательства неоспоримость их прав, и с финансовой стороны, поскольку косвенным образом снизит их расходы на защиту своих нарушенных прав. Всё, спасибо. *(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Спасибо.

Илюшина Марина Николаевна, заведующая кафедрой гражданского и предпринимательского права Всероссийского государственного университета юстиции. Пожалуйста.

**М.Н. ИЛЮШИНА**

Я позволю себе выйти.

Уважаемые коллеги! У меня дежавю (я извиняюсь): как будто я 25 лет назад нахожусь в 1997 году, принимают Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и ругают нотариусов, как они плохо работают. Мои уважаемые, эти аргументы устарели не то что на 25 лет, они устарели на 50 лет.

Как человек, который все это время, 25 лет, находится в правовой материи (я и член третейского суда при "Росатоме", и практикующий адвокат, и, кроме всего прочего, заведующая кафедрой гражданского и предпринимательского права Всероссийского государственного университета юстиции (структура Минюста Российской Федерации), я занимаюсь очень активно подготовкой всего юридического корпуса Российской Федерации, включая и адвокатов, и нотариусов, и специалистов Росреестра.

Мы монополисты по подготовке специалистов Росреестра. Всю ситуацию я знаю не извне, а изнутри. Поэтому позвольте мне сказать, что всех тех аргументов, которые говорят о том, что у нотариусов где-то там сохранились бабушки с химической завивкой на голове, нет. Всё. И этот молодой человек, который здесь выступал, передергивает факты. Их нет. (*Аплодисменты.*) Это первое.

Второе. Давайте я перейду к тому, что составляет предмет моего пятиминутного выступления. Вопрос о том, что нотариат не готов к работе с высокоэффективными правовыми инструментами, — это тоже тот устаревший взгляд из какой-то маленькой адвокатской конторы, которая работает, извините, с семейными спорами. Эта ситуация совершенно другая. Один из вопросов, которые задают мне нотариусы, такой: как использовать в договоре купли-продажи

недвижимости альтернативные обязательства? Вот какой вопрос! Это второй момент.

И третье. Никто из здесь выступавших не затронул самое главное. То, что мы здесь собрались, – это ситуация не субъективная, она объективная. Объективная ситуация складывается еще из очень большой и серьезной проблемы – это то обстоятельство, что 25 лет законодательство Российской Федерации, капиталистического общества, складывалось непросто. Мы только в 2005 году получили Жилищный кодекс Российской Федерации (вот не даст соврать Галина Петровна) и получили огромные проблемы – и то, что Росреестр, по рукам и по ногам связанный регламентами, не мог ничего сделать, он не может ничего сделать, он хочет, но он не может... Я спрашиваю у девочек (150 человек ко мне приезжают): "Девочки, вы оспариваете сейчас поступившие решения? Вы видите, поступило решение суда, там невозможно вообще исполнять..." Они говорят: "А мы не можем оспорить, мы не имеем права". Коллеги, вот чтобы этого не было никогда.

2005 год, Жилищный кодекс, плюс еще проблема – жилищное законодательство, которое определяет ситуацию в части квартир, которые идут сейчас на оборот. Этот статус определяется жилищным законодательством, которое является областью совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Цены нотариусам в этом деле нет. Поэтому, я считаю принципиально, та функция, которую содержательно выполняет нотариус, вычищения документов за 25 лет... Вы думаете, нотариусы прямо до потолка прыгают от того, что вот им отдадут завтра?.. Вот я разговариваю с нотариусами, они говорят: приходят такие документы, которые вышли уже из... приватизационные документы, из Росреестра, но ведь их начинаешь складывать – концы с концами не сходятся. То

есть нотариус выполняет еще одну функцию — он не только создает чистую правовую ситуацию, но и вычищает те документы, которые пришли. Вот это же страсть, что ты получаешь. Звонят мне со всей страны нотариусы, я говорю: так можно, так нельзя, здесь нужно делать по-другому. Мы выходим из положения.

И еще что я хочу сказать? Мое предложение такое. Выхода никакого нет. Материнский капитал — это страсть господня (то, что мы сейчас имеем). Разобраться с этими сделками... А, вы знаете, это социально значимая область, без нее обойтись нельзя. Только вот сейчас... Если вы сейчас, уважаемые законодатели, задержите вопрос с индексированием материнского капитала, вы получите уменьшение рождаемости. И вы это знаете. Если мы сейчас не вычистим эту ситуацию с материнским капиталом, то есть не сделаем ее прозрачной, чем, собственно, Минюст очень активно занимается... Я благодарна за все те очень активные действия (это не болтология, а натуральные действия), которые сейчас происходят, вместе с нотариальным корпусом решается этот вопрос. Вот если мы сейчас не введем немедленно нотариальную форму для жилых помещений, это означает, что мы "отпадем" еще лет на 10 в решении этого вопроса. То огромное количество проблем, которое возникает, связано с простой письменной формой и с тем административным статусом, который имеет Росреестр. Они замечательно работают, я видела, как они работают, они до 22 часов работали все это время, дай им бог здоровья, но они это сделать не могут.

Поэтому первое, что надо сделать, говоря о материально-правовой составляющей сегодняшней нашей с вами встречи (а материально-правовая составляющая такая), — надо вводить в Гражданский кодекс презумпцию нотариального удостоверения сделки. Вот раз нет спора по одному объекту, это жилищные дела,

жилищный... Презумпцию надо вводить, другого выхода нет. Это единственный способ очистить сейчас ситуацию в области гражданских правоотношений хотя бы в отношении граждан. Иначе...

Ведь в Государственной Думе (я помощник на общественных началах) идут только эти споры, только эти споры. Отписываемся мы. Чего они хотят? Решения вопроса. Кто это может сделать? Только нотариус. Она сидит и проверяет. У нее ума хватает...

**А.А. КЛИШАС**

Марина Николаевна, завершайте.

**М.Н. ИЛЮШИНА**

Поэтому презумпцию надо вводить. Всё, спасибо.

*(Аплодисменты.)*

**А.А. КЛИШАС**

Владимир Владимирович, я правильно Вас понял, что у вас существует статистика по поводу рассмотрения, о которой говорила Оксана Владимировна? Вы тогда передайте нам эту статистику, хорошо? Выступить не нужно сейчас. Статистику передайте нам.

**В.В. ЯРКОВ**

Она связана с наследственными спорами. Хорошо, передам вам. Но я перешлю, потому что...

**А.А. КЛИШАС**

Хотя бы эту. Потому что мы в любом случае в Верховном Суде запросим соответствующую статистику, насколько отличается статистика по сделкам, которые имеют нотариальную форму и которые не имеют. Мы это, безусловно, посмотрим.

**РЕПЛИКА**

Говорила про статистику регистрации...

**А.А. КЛИШАС**



Давайте, чтобы подвести какой-то итог... Константин Анатольевич просил несколько минут в завершение.

Пожалуйста, Константин Анатольевич, Вам слово.

**К.А. КОРСИК**

Коллеги, огромное спасибо всем, кто поддержал тезис о необходимости введения нотариальной формы для сделок с жилыми помещениями прежде всего. Но я хочу обозначить несколько тезисов в качестве ответа нашим оппонентам. Я не знаю, может быть, они тоже спорные, но мне кажется, что они правильные.

Коллеги, давайте будем констатировать, что государство на определенном этапе устранилось от контроля за гражданским оборотом в этой сфере. До определенного момента. У нас еще Росреестр регистрировал сделки с жилыми помещениями, то есть он регистрировал и сделки, и право, а с марта 2013 года эти сделки не регистрируют. То есть теперь, получается, у нас в принципе какого-то государственного контроля нет. Поэтому, конечно, можно говорить: зачем мы будем гражданам навязывать дополнительные услуги и за них платить? Но давайте будем откровенными. Сейчас я, например, не знаю ни одной составленной и зарегистрированной сделки, которую бы гражданин совершил сам, если только это не сделка между ближайшими родственниками. В любом случае они обращаются к каким-либо посредникам, которые за это берут деньги. И этот рынок государством тоже не регулируется, то есть это "серые", "черные" посредники, которых потом не найдешь и которые ни за что не отвечают.

Мы предлагаем, чтобы государство эту сферу урегулировало и передало это полномочие нотариусу, которого оно назначает, контролирует и может освободить, которого всегда можно найти и который всегда ответит, причем реально ответит, рублем. И у нас

есть куча таких фактов, просто сейчас нет времени их перечислять.  
(*Оживление в зале.*)

Отвечая Евгению Викторовичу про квалификацию и низкую стоимость... Мне кажется, что Евгений Викторович оперировал, ну, не сегодняшними фактами, он, видимо, где-то их почерпнул несколько лет назад.

**Е.В. КОРЧАГО**

(*Микрофон отключен. Плохо слышно.*) Константин Анатольевич, я буду фиксировать и присылать лично все факты, поверьте мне.

**К.А. КОРСИК**

Фиксируйте, да.

Поэтому, конечно же, очень хотелось бы, чтобы мы понимали, что, обращаясь к нотариусу, гражданин получает дополнительного свидетеля в суде, который за один раз уплаченные ему деньги придет в суд и подтвердит то, что это действительно было. И не нужно будет обращаться к адвокатам. Может быть, действительно мы здесь пытаемся уменьшить объем оплаты адвокатам. Но давайте тоже будем политкорректными, давайте заботиться о гражданах. Гражданин в любом случае не будет платить больше при введении обязательной нотариальной формы.

И поэтому, конечно, нам бы хотелось, чтобы рекомендации, которые, я надеюсь, будут составлены (к сожалению, мы проекта их не видим, обычно это бывает), содержали и объективно отражали ту дискуссию, которая здесь состоялась.

И я еще раз подтверждаю, что институт нотариата — действительно живой, развивающийся. У нас есть проблемы, мы над ними работаем, и видно, что работаем действительно эффективно. Мы готовы выполнять те функции, которые на нас возложены, и помогать государству и обществу наводить порядок и

стабилизировать гражданский оборот в той сфере, которую мы сегодня обсуждаем. Спасибо большое. *(Аплодисменты.)*

### **А.А. КЛИШАС**

Коллеги, тогда подводим итоги. Что я хочу сказать в завершение нашего мероприятия? Я считаю, что оно очень полезно.

Я, Константин Анатольевич, Вам, Вашим коллегам благодарен за эту острую дискуссию. Моим коллегам — депутатам Государственной Думы я тоже очень признателен за то, что они приняли участие, потратили столько времени и сил на эту тему, тем более что готовится проект закона.

Я думаю, что все мы, по крайней мере законодатели, согласны с одним — не должно складываться у наших граждан такого ощущения или представления о том, что у нас законодательство меняется хаотично. У нас в 1997 году обязательная нотариальная форма была отменена (можно сказать, к сожалению, это уже будет зависеть от отношения лично вашего к этой ситуации) и была введена государственная регистрация, о которой мы сегодня говорим. Я, кстати, тоже считаю, что Росреестр работает хорошо, и сегодня это одна из самых эффективных структур. Здесь не идет речь о том, хорошо или плохо они работают и так далее, вопрос не в этом.

Может быть, наша дискуссия поможет нам именно сформулировать то, что мы должны сказать гражданам, почему это необходимо. И если у нас не будет содержательных, качественных оппонентов, мы это никогда не сформулируем и получим и недовольных, и тех, кто, возможно, будет спекулировать на этом, на тех же самых тарифах, которые существуют, и так далее. Поэтому обсуждать это нужно.

Вы знаете, один еще дореволюционный юрист (он, правда, был адвокатом) говорил в отношении судебных решений (но и в

отношении законов эту фразу тоже можно применить): решение должно быть не только законным, но оно должно еще и выглядеть таковым. То есть наше с вами решение, например, если мы будем склоняться к тому, чтобы вернуть эту нотариальную форму, должно быть не только обоснованным, исходя из нашего с вами реального знания той правовой ситуации и, безусловно, статистики, которая складывается в судебной системе, но и для граждан это должно быть понятно и выглядеть как необходимое, справедливое и обоснованное решение, если действительно законодатель, палаты Федерального Собрания, и Президент как полноправный участник законодательного процесса с этим согласятся и придут к выводу, что это необходимо.

Для этого очень важно, что мы провели это мероприятие. Я знаю, что Министерство юстиции очень плотно работает с этой проблематикой. Я вижу, что нотариальная палата, безусловно, имеет свою систему аргументации в этой сфере. Все это мы отразим в проекте рекомендаций.

Константин Анатольевич, Вы его обязательно увидите до того, как он появится. Просто мы специально его не стали готовить. Я знал, что будут высказаны полярные точки зрения, поэтому не хотел изначально задавать такой тон этой дискуссии – в одну или другую сторону пытаться склонить всех здесь присутствующих.

Мы обязательно с учетом стенограммы и абсолютно всех выступлений будем готовить проект рекомендаций, постараемся, чтобы рекомендации были сбалансированными. Федеральная нотариальная палата обязательно увидит этот проект. Мы с вами его обсудим, с Министерством юстиции, конечно, с Галиной Петровной, с профильным комитетом Государственной Думы, для того чтобы сверить наши подходы. Поэтому я всех благодарю и надеюсь, что мы

с вами сможем такие актуальные, важные и общественно значимые вопросы обсуждать в ходе такой содержательной дискуссии в Совете Федерации еще не раз. Спасибо всем. *(Аплодисменты.)*

---