СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ИНСТИТУТА НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Е. А. Чепко, преподаватель кафедры гражданского права Омского юридического института

С 31 января 1998 г. вступил в силу Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹ (далее - Закон о регистрации прав), именно с этого периода времени в России начинает действовать принцип разделения учета объектов недвижимости, наступает новый этап развития правоотношений в сфере недвижимости. Однако следует отметить, что принятая в связи с этим концепция государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним нуждается в кардинальном пересмотре.

Безусловно, введение нового института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеет огромное значение для отечественной цивилистики, поскольку данный правовой институт призван обеспечить необходимые гарантии права собственности на недвижимое имущество.

Так, положительное значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним признается многими учеными, в частности, по мнению П. В. Крашенинникова, «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним не как техническая, а как юридическая процедура введена в интересах государства и общества, а также в целях охраны прав и законных интересов граждан и юридических лиц»². Лесницкая Л. Ф. считает, что «общегосударственная регистрация прав на недвижимое имущество

и сделок с ним обусловит создание единого банка данных по недвижимости и тем самым позволит избежать допускаемых на практике злоупотреблений»³. Необходимость государственного контроля над законностью совершаемых с недвижимостью сделок в интересах как самих участников, так и третьих лиц обосновывает М. И. Брагинский существование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним⁴.

С момента введения Закона о регистрации прав утратили силу правила об обязательном нотариальном удостоверении договоров, предусмотренных ст.ст. 550, 560, 574 Гражданского кодекса (далее - ГК РФ), установленные ранее действовавшим законодательством.

Гражданский кодекс РФ сохранил требования нотариального удостоверения только некоторых видов сделок: сделок, связанных с уступкой прав требования и переводом долга (ст.ст. 389 и 391); ренты (ст. 584); пожизненного содержания (ст. 601). Нотариальному удостоверению подлежат также доверенности на совершение сделок, требующие нотариальной формы удостоверения (ст. 185), и доверенности, выдаваемые в порядке передоверия (ст. 187).

А часть 1 ст. 131 ГК РФ закрепила, что регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежат следующие права: собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно-

¹ См.: Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.

² Крашенинников П. В. Порядок государственной регистрации недвижимого имущества в Российской практике // Бюллетень Министерства юстиции РФ. - 1998. - № 1. - С. 46-48.

³ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / отв. ред. О. Н. Садилов. - М., 1998. - С. 278.

⁴ См.: Брагинский М. И. Комментарий к закону Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». - М., 1998. - С. 4-6.

го наследуемого владения, постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Однако можно ли говорить в настоящее время об эффективности самой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведь если проанализировать законодательство, регулирующее вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то можно прийти к однозначному выводу о том, что оно является несовершенным, поскольку имеется множество пробелов и неясностей. В рамках настоящей статьи хотелось бы остановиться лишь на некоторых проблемных аспектах.

Если проанализировать процедурные стороны нотариальной деятельности и государственной регистрации, то, несомненно, в них можно выявить существенные различия, имеющие огромное значение.

В соответствии с Законом о регистрации прав работа государственного регистратора с лицом, обратившимся за государственной регистрацией сделки, сводится только к проверке его личности и приему документов, основная же работа производится именно с документами, которые должны поступить к регистратору уже согласованными и подписанными. При государственной регистрации никто не разъясняет обратившимся лицам смысл и содержание заключенной сделки, а именно: продажи, ренты, мены, дарения и т.д., не выясняет, соответствует ли сделка действительным намерениям сторон, не объясняет, какие правовые последствия могут возникнуть для сторон в результате ее заключения.

Полагаем, что данное обстоятельство ведет к тому, что сделка совершается практически автоматически по формальному признаку наличия лишь соответствующих правоустанавливающих документов. При этом формально присутствует и необходимое единство четырех признаков: субъектов - лиц, участвующих в сделке, субъективной стороны - единства воли и волеизъявления, формы и содержания. Однако граждане, участвующие в заключении сделки, не всегда могут адекватно оценивать значение тех или иных совершаемых ими действий. Безусловно, заблуждение лица, являющегося стороной по сделке, либо обман являются основанием для признания данной сделки недействительной согласно п. 1 ст. 177 ГК РФ.

Однако сколько может пройти времени для того, чтобы гражданин осознал, что его ввели в заблуждение относительно последствий заключения той или иной сделки? А ведь этого времени может оказаться достаточно для того, чтобы в законном порядке не только зарегистрировать переход права собственности, но и совершить с имуществом определенные действия. Последнее время в прессе и ученом мире нередко обсуждаются вопросы мошенничества в сфере недвижимости, но ведь если задуматься, то законодатель сам «развязывает руки» мошенникам. Как правило, так называемые «черные риэлтеры» пользуются не только неграмотностью населения, но и несовершенством самого законодательства.

Нотариальное удостоверение сделки представляет собой более сложную и содержательную процедуру, в которой проставление удостоверительной надписи и печати нотариуса является лишь завершающим этапом. В обязанность нотариуса, прежде всего, входит разъяснение сторонам смысла и значения представленного ими проекта сделки, проверка соответствия его содержания действительным намерениям сторон и отсутствия противоречия требованиям закона. Невыполнение этой обязанности, когда нотариус не разъясняет смысл, значение сделки и последствия, которые она за собой повлечет, может привести к нарушению прав одной из сторон и, следовательно, к имущественной ответственности нотариуса⁵. Таким образом, нотариус отвечает не только за форму сделки, но и за ее содержание.

Содержание нотариально удостоверяемой сделки должно быть зачитано вслух ее участникам. Такое требование установлено с тем, чтобы лица, независимо от того, умеют они читать или нет, могли слышать, что написано в документе, а нотариус дополнительно уточняет для себя те положения, которые содержатся в тексте договора, и сверяет их с содержанием закона⁶.

Рассмотрим ситуацию, когда субъектом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, допущено существенное нарушение при осуществлении им своих должностных полномочий. Кто и как будет привлечен к ответственности?

Учреждение юстиции является государственной организацией, полностью финансируемой собственником и отвечающей по обязательствам только находящимися в его распоряжении денежными средствами. Фактически ответственность за

⁵ См.: Королев А. Н., Плешакова А. Л. Постатейный комментарий к ФЗ // Нотариус. - 2005. - № 2.

⁶ См.: Репин В. С. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате. - С. 95-96.

действия учреждения юстиции несет государство. Согласно ч. 3 ст. 15 Закона о регистрации прав регистратор является государственным служащим, работающим по трудовому договору. Следовательно, за ущерб, причиненный его действиями, он несет ответственность перед своим учреждением, а не перед стороной непосредственно по нормам трудового законодательства, а именно в пределах своего среднемесячного заработка. Таким образом, существует риск того, что в случае нарушения своих прав гражданин может не получить ничего.

В случае нотариального удостоверения сделки вопрос об ответственности решается по-другому. Так, в соответствии со ст. 17 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» «нотариус, занимающийся частной практикой, умышленно разгласивший сведения о совершенном нотариальном действии или совершивший нотариальное действие, противоречащее законодательству Российской Федерации, обязан по решению суда возместить причиненный вследствие этого ущерб. В других случаях ущерб возмещается нотариусом,

если он не может быть возмещен в ином порядке»⁷. Таким образом, частнопрактикующий нотариус в этом случае отвечает за свои действия всем своим имуществом. Убытки, причиненные нотариусом, возмещаются за счет страховой суммы, а в случае ее недостаточности - за счет другого имущества нотариуса. Таким образом, рискует не гражданин, а нотариус.

Проанализировав вышеизложенное, можно прийти к выводу о том, что исключение нотариата из сферы имущественных отношений является поспешным и неоправданным. Обе системы - нотариат и регистрация прав на недвижимость - не должны быть противопоставлены друг другу, они должны взаимодействовать. Решение проблемы видится в ужесточении контроля над оборотом недвижимости, в том числе в повышении ответственности должностных лиц, а именно государственных регистраторов, более того, развитие самого института регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним должно сопровождаться уже имеющимся в рамках нотариального производства уровнем правовых гарантий.

ПРИБРЕТЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, СОБСТВЕННИКАМИ РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Е. О. Трубачев, аспирант кафедры
гражданского права юридического факуль-
тета Омского государственного универси-
тета им. Ф. М. Достоевского

Одна из немногих норм российского законодательства, направленных на обеспечение юридической связи земельного участка и такого объекта недвижимости, как нежилое помещение в нежилом здании, - это ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) (пп. 3 и 4). В ней предусмотрен механизм обеспечения каждого собственника (обладателя иного вещного права) помещения в нежилом здании правами на земельный участок. Однако ряд недостатков в значи-

тельной степени снижают эффективность данной нормы, сводя ее на нет в отдельных ситуациях.

В частности, разным видам юридических лиц по правилам пп. 3, 4 ст. 36 ЗК РФ предоставляются разные права на земельный участок под принадлежащими им нежилыми помещениями: организациям, основанным на частной собственности, - право общей долевой собственности или право аренды со множественностью лиц на стороне арендатора; государственным и муниципальным предприятиям, основанным на пра-

⁷ Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации // 1993. - № 10. - Ст. 358.