ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ОБОБРАЗОВАНИЮ

Филиал государственного образовательного учреждения

высшего профессионального образования

Кафедра юриспруденции

Специальность «Юриспруденция»

Специализация «Гражданско-правовая»

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

Роль нотариуса в сделках с недвижимостью

Братск, 2010

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

1. ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И РАЗВИТИЯ НОТАРИАТА В РОССИИ И МИРЕ
	1. Из мировой истории нотариата
	2. История развития системы нотариата в России до 1917 г.
	3. История развития нотариата в советский период
	4. Нотариат в современной России
2. НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ
	1. Общие положения
	2. Договор продажи недвижимого имущества
	3. Нотариальное удостоверение договоров продажи недвижимости
3. Договор дарения и наследование недвижимого имущества. Место и роль нотариуса в них
	1. Договор дарения
	2. Роль нотариусов при удостоверении договоров дарения недвижимого имущества
	3. Наследование

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

ВВЕДЕНИЕ

В последние годы в деятельности нотариата произошли определенные перемены. В связи с переходом к рыночным экономическим отношениям, многообразию форм собственности, развитию предпринимательства, выходу в экономические пространства возникла необходимость реформирования нотариата. 11 февраля 1993 года был принят новый закон о нотариате «Основы законодательства РФ о нотариате».

В 1995 году российский нотариат в лице Федеральной нотариальной палаты был принят в члены одной из крупнейших организаций – Международный Союз Латинского нотариата, в состав которого входит 66 национальных нотариальных организаций.

С появлением первых сделок на приобретение права собственности российский нотариат стал испытывать новый интерес к себе как со стороны государственной власти, так и со стороны различных субъектов гражданских правоотношений.

В соответствии со ст. 1 Основ законодательства РФ о нотариате целью нотариальной деятельности является защита прав и законных интересов граждан и юридических лиц, путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени РФ.

Отношения собственности – наиболее фундаментальные, наиболее значимые для развития общества. Успешное развитие институтов различных форм собственности, установление экономически обоснованного и эффективного взаимодействия между ними невозможно без органов и организаций, удостоверяющих и подтверждающих имущественные и иные права. Исторически сложилось так, что такими органами являются органы нотариата и, в частности, нотариусы.

Нотариат путем правомерного и своевременного совершения нотариальных действий укрепляет и придает публичную достоверность гражданско-правовым отношениям. В случаях, предусмотренных нормами гражданского законодательства, нотариальные действия выступают в качестве юридических фактов гражданского права и имеют конститутивное значение для имущественных правоотношений, и прежде всего отношений собственности.

Зарождение и развитие нотариата начиналась в тесной взаимосвязи с частной собственностью (особенно недвижимых вещей) и необходимостью ее защиты, сохранностью государственных знаний, фиксированием их на материальном носителе при соблюдении определенных правил и алгоритмов. В результате нотариат преобразовался в необходимый элемент сохранения и передачи этих знаний для последующих поколений, стал важнейшим стабилизирующим и организующим механизмом выработки и согласования интересов всех субъектов общества через право, законы. Таким образом, нотариат стал частью правовой системы. Все это обязывает нотариальную практику (как эквивалент нотариальной деятельности) существовать в рамках, установленных нравственно-правовыми нормами в этой сфере.

Исходя из всего вышесказанного вытекает актуальность темы дипломной работы. В современных рыночных условиях субъекты гражданских правоотношений должны иметь надежный и профессиональный инструмент защиты своих, прежде всего имущественных интересов. Именно нотариусы обладают необходимыми знаниями, законодательно закрепленными полномочиями по защите имущественных интересов субъектов гражданских правоотношений.

В данной дипломной работе автора будет интересовать роль нотариусов в сделках с недвижимым имуществом, в частности будут подробно рассмотрены некоторые проблемы при купле-продаже, дарении и наследовании недвижимого имущества, а также предложены пути решения данных проблем с помощью деятельности нотариусов.

Институт нотариата и его роль в гражданских правоотношениях всегда были под пристальным вниманием, как ученых-теоретиков, так и практикующих юристов.

Научное изучение роли нотариуса в гражданском обороте началось ещё в середине XIX в. когда видным ученым Н. Ляпидевским в 1875 г. была опубликована книга, посвященная истории нотариата. Последующее изучение теоретических и практических основ деятельности нотариусов, их роли в гражданском обороте продолжилось такими ученым-юристами, как А.М. Фемилиди, В.М. Долговым, И.Л. Ивачевым, Е.В. Вавилиным, П.В. Крашенинниковым и многими другими видными учеными.

Степень изученности выбранной темы дипломной работы относительно невелика. Это можно объяснить несколькими причинами: во-первых, в России не так давно появился институт частной собственности, во-вторых, в годы становления демократии государство неоправданно мало уделяло внимания совершенствованию нотариальных органов.

Целью данной дипломной работы является определение места и роли нотариуса в сделках с недвижимым имуществом, выявление слабых и сильных мест действующего законодательства в данной сфере и выработка предложений по устранению недостатков.

Для наиболее полной разработки темы дипломной работы автор видит необходимым решение следующих задач:

1. изучение истории генезиса и становления нотариата в контексте с темой дипломной работы;
2. исследования подинститута продажи недвижимости и определения место нотариуса в нем, а также изучения способов нотариальной защиты интересов, как покупателя, так и продавца;
3. рассмотрение вопросов, связанных с дарением и наследованием недвижимого имущества;
4. изучение и анализ судебной практики по рассматриваемым правоотношениям.

Решение поставленных задач обуславливает такую структуру дипломной работы, при которой в первой главе автором будет рассмотрена история зарождения и развития нотариата, роль нотариусов в сделках с недвижимым имуществом в различные периоды истории Российского государства.

Во второй главе рассмотрено и изучено правовое понятие, и сущность договора продажи недвижимости, роль нотариусов в таких сделках и предложены способы защиты гражданских прав с помощью нотариуса.

В третьей главе автор рассматривает особенности договора дарения недвижимого имущества, процедуру наследования недвижимого имущества и место нотариуса в решении этих вопросов. Объединение договора дарения и наследования в одну главу объясняется тем, что и в том и в другом случае право собственности на недвижимость возникает безвозмездно со стороны приобретателя.

1. ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И РАЗВИТИЯ НОТАРИАТА В РОССИИ И МИРЕ

1.1 Из мировой истории нотариата

Возникновение нотариата неразрывно связано с развитием гражданского оборота, необходимостью содействовать его субъектам в совершении сделок и юридическом закреплении приобретаемых прав.

Нотариат возник как институт гражданского права, призванный защищать частную собственность и обеспечивающий бесспорность имущественных прав, охрану прав всех участников гражданского оборота. Исторически нотариат является составной частью правовой системы практически любой страны, так как осуществляемые нотариусом функции объективно необходимы и востребованы обществом.

Процесс зарождения нотариата уходит глубоко в историю. В одном из древнейших городов – Вавилоне, который выдвинулся на видное политическое место при знаменитом царе Хаммурапи-Законодателе (примерно 1760 г. до н.э.), писари-нотариусы редактировали различные акты на глиняных досках. Такие «глиняные» акты хранились, как правило, в храмах. При совершении некоторых сделок, требующих нотариального оформления, необходимо было присутствие отдельных лиц. Уже много веков назад нотариусы выполняли и роль банкиров, осуществляя договоры залога имущества. В дальнейшем при царствовании фараонов, глиняные доски превратились в ценные бумаги, поскольку они оформлялись на папирусе.

Однако нотариат, как институт, начинает свою историю возникновения и развития со времен Республики в Древнем Риме. Исторические источники относят его становление к III в. Во всяком случае, судя по двум конституциям римского императора Константина, а обе они были датированы 316 г., именно в них упомянуто прообразе профессии нотариусов, именуемых «табеллионами». К ним относились «разряд лиц, которые, не будучи на государственной службе занимались в виде свободного промысла составлением юридических актов и судебных бумаг под контролем государства, для всякого нуждающегося в них, за установленное законом вознаграждение[[1]](#footnote-1)». Именно институт табеллионов и считается родоначальником современного нотариата. Табеллионы занимались составлением юридических актов и судебных бумаг для любого лица за вознаграждение. Размер получаемого ими вознаграждения устанавливался государством.

Табеллионы считались лицами свободной профессии, однако государство осуществляло контроль за их деятельностью. Табеллионы были обязаны следить за соответствием оформляемого ими документа закону, как по форме, так и по содержанию. Оформление таких документов происходило в специально отведенных помещения на центральных улицах и площадях городов, и только в исключительных случаях на дому.

После падения Западной Римской империи все документы, совершенные нотариусами, стали именоваться «instrumenta publica» или «chartae publicae». Само слово «табеллион» исчезает и появляется слово «нотариус»[[2]](#footnote-2).

У римлян существовал особый институт должностных лиц – писцов, в функции которых входило оформление письменных распоряжений, даваемых магистратами, и судебных формул, выносимых преторами. В их обязанности входило не только составление разного рода посланий, но и составление, и удостоверение различных сделок. Лица, выполнявшие эту работу, стали называться нотариусами. Их название происходило от латинского слова «notta», что означает стенографический знак, применяемый писцами для скорости записей, которые они вели. В римской империи впервые о нотариусе упоминается в записях секретаря великого императора Цицерона (103 г. до н. э.). При нем нотариусы получили особые полномочия – в их обязанности входило не только составление разного рода посланий и прошений, но и составление, а также удостоверение различных сделок.

В правлении Константина Великого (306-337 гг.) была произведена существенная реорганизация в работе нотариусов. Некоторым нотариальным актам была придана доказательная сила, а также обязательность, в частности последнее имело отношение к актам дарения. Функции нотариусов расширяются. Они составляют теперь уже не только юридические документы и различные акты, как ранее, но и принимают участие в деятельности судебных и административных органов, присутствуют в судебных процессах, записывают показания участников и даже составляют судебные решения. В судебных процессах с участием суда присяжных, при допросах свидетелей, чтении приговоров было необходимо присутствие нотариуса. Нотариусы уже не работали единолично, а были сгруппированы в коллективы-компании, а правительство взяло на себя обязанность регламентировать даже уровни гонораров за нотариальные действия. В это время профессия нотариуса стала настолько популярной, что даже сам император Жовьен (363 г.) был нотариусом[[3]](#footnote-3).

Византийцы, как и римляне, были прекрасными юристами. Так император Юстиниан, правивший с 527 по 565 гг., стал первым деятелем этой эпохи, который объединил нотариусов в группы и коллегии и издал полный сборник юридических законодательных актов. Законодательство Юстиниана определило для нотариусов место совершения нотариальных действий – нотариальная контора; полномочия, в рамках которых они действуют; порядок работы; административную ответственность нотариусов перед министерством юстиции; уровень юридической подготовки для назначения на должность нотариуса; численность нотариусов в административном районе. Законодательство Юстиниана действовало вплоть до падения Византийской империи.

Формирование и развитие нотариата в период Античности и раннего Средневековья позволяет сделать вывод о его тесной связи с общественным строем, семейным, наследственным и вещным правом. Существенной предпосылкой возникновения и развития нотариата было наличие письменности и развитых товарно-денежных отношений.

Нотариальный институт в средневековой Италии является прототипом общеевропейского нотариата и вместе с римским правом воспринимается Францией и Германией. Авторизация нотариусов в средневековой Италии исходила не только от светской власти (императора), но и от главы церкви (папы). Императоры право назначения нотариусов передавали высшим светским или духовным сановникам: герцогам, графам или епископам. В XIII - XIV вв. некоторые независимые итальянские города получили право, помимо императора и папы, самим назначать нотариусов. В XV в. право авторизации переходит к самой нотариальной корпорации. По окончании обряда присяги новому нотариусу вручались перо и письменный прибор со словами «Прими власть совершать публичные акты сообразно с требованиями закона и с добрыми нравами»[[4]](#footnote-4).

Распространение римского права, его рецепция государственными системами Европы способствовали развитию нотариата в европейских странах и возрождению на новой исторической основе некоторых римских публично-правовых институтов, в том числе адвокатуры, нотариата. В связи с этим система организации нотариальной деятельности, при которой нотариусы, оставаясь лицами свободной профессии, осуществляли свои функции как представители государства, получила название латинского нотариата.

Таким образом, можно сделать вывод, что именно нуждаемость государства и общества в обеспечении реализации и защиты субъективных прав и свобод стала предпосылкой для формирования условий, на основе которых возник и стал развиваться институт нотариата. И именно заинтересованность публичной власти в законности и стабильности гражданского оборота предопределила тесную связь нотариата с государством. И хотя содержание деятельности нотариата на заре его становления в основном включало фиксацию доказательственного материала, однако нотариусы, помимо этого занимались еще составлением и оформлением сделок. Институт нотариата не только механически фиксировал юридически значимые факты, но и контролировал соответствие действий и документов закону, соблюдение их формы. Кроме того, сформированные посредством деятельности нотариата доказательства не были равнозначны остальным доказательствам – они приобретали повышенную доказательственную силу, занимая тем самым особое место в совокупности всех видов доказательств.

1.2 История развития системы нотариата в России до 1917 г.

История нотариата в Российском государстве ведет свое начало с XV в. История российского нотариата довольно богата и разнообразна. Многое было заимствовано из зарубежного нотариата, так как к моменту его возникновения в России нотариусы уже были известны в других странах. Однако российский нотариат, в целом и развивавшийся в соответствии с общемировыми тенденциями, имел собственные существенные специфические особенности, обусловленные ходом развития отечественной истории, что со всей очевидностью свидетельствует о наличии объективной связи института нотариата со всей системой государственно-правовых явлений в стране.

Нет сомнений в том, что римское право оказало существенное влияние на институт нотариата и в России[[5]](#footnote-5). Однако в этой связи необходимо уточнить, что перенесение отдельных черт института нотариата из римского права на отечественную почву свидетельствует только о следовании России в русле общемировых тенденций. Кроме того, это перенесение не имело характера грубого заимствования, а происходило с учетом государственных, правовых, исторических, социальных и иных особенностей России.

Появление института нотариата в Российском государстве связано с периодом царствования династии Романовых. Развитие нотариата можно условно разделить на несколько этапов: первый из них начинается в XV в. и заканчивается Соборным уложением 1649 г.

Тогда в России появилось сословие площадных подьячих. Они представляли собой своеобразную корпорацию профессиональных писцов, специализировавшихся в совершении за плату гражданских сделок в интересах обращавшихся к ним лиц. Желающий быть площадным подьячим подавал челобитную царю с просьбой о назначении, при этом выборные старосты должны были дать ему нравственную и деловую характеристику, а вся корпорация профессиональных писцов несла за своего члена круговую поруку в случае причинения им ущерба от своей деятельности. Занятие это было прибыльным, и отставка от него была тяжелейшим наказанием. Постепенно контроль за деятельностью площадных подьячих со стороны государства ожесточался. Выборные старосты наделялись правом осуществлять надзор за подьячими, «чтобы воровски не писали подставных, заочных крепостей, чтобы в том пошлина не пропадала».

Царь Федор Иоаннович издал в 1597 г. Указ, в соответствии с которым была введена обязательная справка отдельных видов купчих крепостей в холопьем приказе.

Справка представляла собой свидетельский допрос с целью установления подлинности и добровольности заключения сделки, проверки принадлежности имущества продавцу и наличия обременений и запрещений на его отчуждение. Только после записи акта в книгу приказа и приложения печати – имущество считалось отчужденным и право собственности на отчуждаемую вещь возникало у приобретателя. Так контроль со стороны государства за деятельностью площадных подьячих стал фактическим. Таким образом, очевидно, что требования, предъявляемые к совершению сделок, еще принятия Соборного уложения 1649 г. и требования, предъявляемые государством к современному нотариусу практически одинаковы.

Второй этап охватывает период с 1649 г. по 1866 г. Уложение 1649 г. царя Алексея Михайловича в некоторой степени систематизировало действовавшие до этого времени указы, обязав стороны совершать сделки только через площадных подьячих с составлением справки и последующей записью в поместном приказе, таким образом, впервые разграничив функции органа, совершающего сделку, и органа, регистрирующего ее. Именно Уложение царя Алексея Михайловича 1649 года создало целую эпоху в развитии российского нотариального института. Оно упорядочило и систематизировало действующие до его появления отдельные указы, создало ту основу, на которой впоследствии вырос твёрдый порядок укрепления прав на имущество, принятый в Своде законов в 1832 году[[6]](#footnote-6).

Одним из главнейших преобразований в этот период и имевшим решительное влияние на дальнейшее историческое развитие нотариального дела в России, следует считать установление строгого надзора за площадными подьячими и зависимости их от органов правительственной власти. Указами Петра великого надзор за деятельностью площадных подьячих был поручен Оружейной палате. После учреждения юстиц-коллегии в губерниях были образованны самостоятельные особые конторы крепостных дел, состоявшие из писцов и надсмотрщиков. Надзор за деятельностью главных контор поручен особому секретарю или комиссару, который назначался юстиц-коллегией.

Таким образом, как мы видим, с самого первого этапа зарождения российского нотариата государство стремилось установить жесткий контроль за этой сферой общественных отношений. Такое стремление легко можно объяснить тем, что уже в те времена зарождающаяся система нотариата была необходима и востребована в гражданском обороте. Особенно она была необходима для удостоверения торговых сделок и сделок с имуществом.

В 1775 г. по приказу Екатерины II нотариальные функции в России были возложены на суды. Крепостные акты в то время совершались в отделениях при палатах гражданских судов и при уездных судах. Крепостной порядок был учрежден для сделок связанных с куплей-продажей недвижимости, крепостных крестьян, то есть наиболее важных в то время объектов купли-продажи. Крепостные акты оформлялись в присутствии суда для придания им важности. После проверки их правильности они регистрировались в крепостной книге и с этого момента приобретали силу крепостного документа, имеющего все правовые последствия.

Следующий период начинается 14 апреля 1866 г. и заканчивается 29 октября 1917 г. принятием ленинского Декрета о земле, который ознаменовал начало ликвидации частного гражданского права.

В эпоху реформ Александра II, охвативших все отрасли общественной и государственной жизни России, было преобразовано и нотариальное дело. Вместе с новыми Судебными Уставами императора Александра II было выработано и Положение о нотариальной чести, в основу которого положены три нотариальных законодательства Западной Европы: французское 1813 г., австрийское 1845 г. и баварское 1861 г. Положение был утверждёно 14 апреля 1866 г. Вместе с введением нотариального Положения все прежние нотариусы и маклеры, кроме биржевых, прекратили свою деятельность. Отделив по образцу Запада нотариальную часть от судебной, законодатель создал самостоятельный нотариальный институт с обширным и независимым кругом действий. Указанное положение подействовало до самой революции.

Согласно Положению 1866 г. деятельность нотариуса делилась на две части – собственно нотариальная, содержание которой составляло совершение различных актов и свидетельствование документов и так называемая крепостная часть, сводившаяся к утверждению и регистрации различных актов об отчуждении и ограничении вещевых прав на недвижимость.

Большое внимание в ходе реформы было уделено урегулированию вопросов нотариата крепостной части, то есть засвидетельствованию сделок, что было связано с особой важностью актов о поземельной собственности, определяющих отношения не только частных лиц между собой, но и с государством. Сделки, совершенные крепостным порядком, объявлялись бесспорными. При соблюдении всех правил о вводе во владение сделка объявлялась бесповоротной, а ее принудительное исполнение осуществлялось административными органами. Стороны были обязаны представить справку полиции о самоличности (в отношении крепостных крестьян), а также справку органа местного самоуправления о принадлежности отчуждаемого имущества продавцу. Устанавливалось наличие запрещений и обременений на отчуждаемое имущество. По необходимости запросы о запрещениях делались другим столоначальникам, поскольку по законодательству Российской империи того времени стороны сами определяли, где именно удостоверить сделку, и не были связаны местом нахождения имущества. Затем составлялся проект сделки, который переписывался начисто на гербовой бумаге, подписывался в присутствии нотариуса, в том числе тремя свидетелями. После уплаты пошлин, гербового и других сборов акт вносился в крепостную книгу и выдавался сторонам под расписку, заносимую в особый журнал. Удостоверенный акт оглашался через сенатские ведомости, и копия объявления направлялась в гражданскую палату и уездный суд по месту нахождения имущества.

Такой порядок совершения сделок просуществовал до 29 октября 1917 г. После принятия ленинского Декрета о земле, который ознаменовал начало ликвидации частного гражданского права, система российского нотариата была фактически разрушена.

Итак, как мы видим, с течением времени российский нотариат динамично развивался, проводилось его реформирование, адаптация к современным условиям гражданского оборота. Это было вызвано тем, что нотариальные акты играли далеко не последнюю роль в общественных отношениях, ибо такие акты имели высокую доказательную силу и факт совершения сделки, заверенной нотариусом бесспорной.

1.3 История развития нотариата в советский период

После революции 1917 г. Декрет № 1 «О суде» от 24 ноября 1917 г. упразднил все ранее действовавшие до этого времени судебные установления[[7]](#footnote-7), и, хотя не было ничего сказано об упразднении Положения о нотариальной части, регулировавшего до этого времени институт нотариата, он перестал существовать.

Нотариальные действия стали совершать различные учреждения: нотариальные отделы местных советов, которые возглавляли народные нотариусы, отделы юстиции, отделы социального обеспечения, записей актов гражданского состояния, т.е. различные административные органы.

Дальнейшее развитие институт нотариата получил в декабре 1919 г. в Декрете «О суде» № 2 , в котором было подчеркнуто, что нотариальные действия совершаются нотариусами, а в случае их отсутствия – лицами, их заменяющими[[8]](#footnote-8).

В 1919 г. нотариальные отделы местных Советов были заменены нотариальными столами.

4 октября 1922 г. было принято Положение о государственном нотариате, которое завершило создание нотариата в России после 1917 г. как самостоятельных государственных учреждений.

19 июля 1973 г. был принят Закон о государственном нотариате в СССР.

В период с октября 1922 г. по июль 1973 г. был принят ряд положений и нормативных актов, касающихся системы нотариата в СССР и РСФСР.

После прихода к управлению нотариатом СССР новых руководителей (в 1938 г.) первоочередной задачей стало принятие общесоюзных актов по нотариату. Новый проект Положения о государственном нотариате СССР был разработан отделом нотариата СССР летом 1938 г. Согласно Положению руководство должны были осуществлять старшие государственные нотариусы под контролем Народного комиссариата юстиции республик. Проект поступил в Совет Народных Комиссаров СССР. Однако долгое время этот проект не утверждался. После длительного ожидания было решено принять временные акты о нотариате в переходный период.

20 июля 1940 г. вышло Постановление СНК РСФСР «Об организации и руководстве деятельностью государственных нотариальных контор РСФСР». Нотариальные действия должны были выполнять государственные нотариальные конторы и в отдельных случаях сельсоветы. В областных центрах размещались старшие нотариусы.

В 1938 - 1939 гг. продолжался экстенсивный рост нотариальных органов СССР. Прежде всего это было связано с ростом числа нотариальных действий. В 1939 г. было совершено 8387048 нотариальных действий, что было больше, чем в предыдущем году, на 24,5%. В последующие годы рост замедлился. Основной объем нотариальной деятельности затрагивал удостоверение договоров и сделок, принятие мер по охране наследственного имущества и выдаче свидетельств о праве наследования, удостоверение завещаний[[9]](#footnote-9).

В отличие от суда и адвокатуры руководство нотариатом административные органы юстиции СССР осуществляли напрямую. Несмотря на это, нотариат оставался одним из самых проблемных органов юстиции. В этой системе совершались многочисленные правонарушения, почти не было лиц с высшим юридическим образованием, мало кто работал свыше одного года. Можно выделить следующие причины такого положения. Во-первых, нотариусы получали самую низкую заработную плату среди сотрудников правоохранительных органов. Во-вторых, НКЮ так и не смог наладить повседневный контроль над нотариусами. В-третьих, вопросы нотариата мало волновали руководство СССР. В то время как правовое регулирование деятельности судов и адвокатуры в целом завершилось, общесоюзные акты по деятельности нотариата так и не были приняты[[10]](#footnote-10).

Великая Отечественная война негативно сказалась на развитии советского нотариата. Накануне войны система нотариата СССР находилась в стадии становления. Не были приняты многие важные нормативно-правовые акты, положение нотариуса было принижено.

Война привела к резкому сокращению числа нотариальных действий, совершаемых в СССР. Особенно уменьшилось количество совершения исполнительных подписей (во II полугодии 1941 г. их число снизилось в 1,5 раза). В то же время выросло число заверенных копий документов, которые совершали граждане, эвакуированные из прифронтовой полосы.

Изменения, внесенные в наследственное право, привели к резкому увеличению числа нотариальных действий. При этом нотариусам было трудно разобраться с новой практикой, и они допускали многочисленные нарушения. Выдавали свидетельства о праве на наследство не по месту открытия наследства, до истечения 6-месячного срока, не всегда истребовали необходимые документы, утверждали завещания, по которым имущество (в том числе и недвижимость) переходило лицам, не входящим в круг наследников и т.п[[11]](#footnote-11).

Окончание войны позволило руководству юстиции вновь поставить вопрос о принятии актов по нотариату. Проект Положения о нотариате СССР, разработанный до войны, так и не был принят. Возможно, что советское руководство решило оставить этот вопрос на уровне союзных республик. Кроме того, вопрос о нотариате советское руководство не интересовал вовсе. Общесоюзный акт так и не был принят. В итоге продолжало действовать Постановление ЦИК СССР от 14 мая 1926 г. «Об основных принципах организации государственного нотариата».

Унификации союзного законодательства в этой сфере так и не было достигнуто. Министерство юстиции СССР и Совет Министров СССР выпустили большое количество общих актов по нотариату. Однако ни о какой систематизации данных актов речи не шло. Например, в Азербайджане конторы не выдавали свидетельств о праве наследования, этим занимались суды. На Украине, в Грузии, Узбекистане конторы регистрировали аресты (запрещения), т.е. выполняли функции коммунальных органов и т.д[[12]](#footnote-12).

Проект Положения о государственном нотариате РСФСР предварительно был согласован с Министерством юстиции СССР, а затем обсуждался Министерством коммунального хозяйства РСФСР, Госпланом РСФСР, Прокуратурой РСФСР, МФ РСФСР. В новом Положении исчезли пункты о залоговых свидетельствах. Были введены положения об исполнительных подписях на взыскание заработной платы, о наследовании, хранении документов, наложении запрета на строения, морские протесты. По Положению о нотариате от 31 декабря 1947 г. нотариусы, в том числе, заверяли публично-правовые акты. Таким образом, новое Положение отразило существенное расширение функций нотариальных органов в 30 – 40-е годы.

Беспокойство вызывала бесконтрольная деятельность местных Советов, произвольно выдававших огромное количество незаконных справок и документов. Они удостоверяли фиктивные документы и незаконные сделки. Госпошлина зачастую не взыскивалась, учета никто не вел.

Суть работы нотариусов с недвижимым имуществом сводилась к договорам об установлении права застройки, об отчуждении строений и права застройки, найма жилых помещений, завещания, доверенности, свидетельства о праве наследования[[13]](#footnote-13).

В послевоенный период нотариусы допускали огромное количество нарушений. Можно выделить следующие причины этих нарушений. Во-первых, низкая квалификация нотариусов. Так, при удостоверении документов нотариусы, как правило, не допускали нарушений, связанных с регистрацией простых документов, и часто ошибались при регистрации сложных. Во-вторых, нередко нарушения допускались сознательно с целью извлечения личной прибыли. В-третьих, многие конторы были парализованы наплывом дел при отсутствии помещений и технических работников.

Из года в год повторялись одни и те же нарушения. Например, в послевоенные годы допускалось много нарушений при удостоверении договоров отчуждения строений. В Средней Азии, как и в годы войны, нотариусы удостоверяли договоры отчуждения строений вместе с землей. В РСФСР в 1946 году удостоверяли договоры отчуждения строений без справок о принадлежности строений продавцу и об их страховой оценке, по завышенным ценам. На втором месте по числу нарушений стояли нотариальные действия, связанные с наследством. Так, выдавались свидетельства о праве наследования без истребования документов о смерти наследодателя, о родственных отношениях[[14]](#footnote-14).

Нотариусы Армении в 1952 г. удостоверяли договоры купли-продажи строений, расположенных в сельской местности, без истребования всех необходимых документов, в частности справок о составе колхозного двора и согласии членов колхозного двора[[15]](#footnote-15).

Только 2 августа 1974 г. был принят первый Закон РСФСР «О государственном нотариате», который содержал нормы о задачах и организации государственного нотариата, принципах его деятельности, компетенции, общих правилах совершения нотариальных действий и применении законодательства о нотариате к иностранцам и лицам без гражданства.

1.4 Нотариат в современной России

В связи с переходом к рыночным экономическим отношениям, многообразию форм собственности, развитием предпринимательства, выходом в экономические пространства возникла необходимость реформирования нотариата.

Следствием проводимых в России социально-экономических реформ, развития рыночных отношений, усложнения и увеличения гражданского оборота явилась реформа российского нотариата в 1993 г., осуществленная после принятия ныне действующих Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.

11 февраля 1993 г. принят новый закон о нотариате – Основы законодательства РФ о нотариате. С принятием данного закона в российской правовой системе начал формироваться институт свободного нотариата, основными задачами которого являются защита прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариальных действий от имени Российской Федерации. Свободный нотариат, именуемый также латинским, практикуется в большинстве стран мира. Это система, при которой нотариус осуществляет публичную функцию, получив от государства частицу его власти, но организует свою работу как лицо свободной профессии[[16]](#footnote-16).

Основами законодательства о нотариате в Российской Федерации наряду с сохранением государственного нотариата была введена новая – частная форма нотариальной деятельности. Правосубъектность этих двух нотариальных структур одинакова: в соответствии со ст. 2 указанных Основ при совершении нотариальных действий нотариусы обладают равными правами и несут одинаковые обязанности независимо от того, работают ли они в государственной нотариальной конторе или занимаются частной практикой. Оформленные нотариусами документы имеют одинаковую юридическую силу[[17]](#footnote-17).

Одной из особенностей реформы нотариата и законодательства о нотариате заключается в том, что отныне в одном экономическом пространстве будут работать два нотариуса: один в государственной конторе, другой – в частной. Разница между ними лишь в том, что первый, передавая всю пошлину за совершение нотариальных действий государству, получает от него гарантированную заработную плату, другой, занимающийся частной практикой, будет взимать тариф, который остается у него полностью (за исключением налогов и других выплат, предусмотренных законом).

По сравнению с советским нотариальным правом, действующие Основы включают в себя принципиально новый подход. С изменением государственного и рыночного механизмов Российской Федерации изменилось и современное нотариальное право. Теперь оно ориентировано на защиту прав и интересов субъектов права с учетом условий рыночной экономики и становления в стране основных принципов демократического развития.

Длительное время находившийся на периферии законодательства и юридической практики нотариат за последние несколько лет занял достойное место в правовой системе России. Как справедливо констатирует президент Федеральной нотариальной палаты России Е. Н. Клячин, первые итоги функционирования небюджетного нотариата подтвердили правильность сделанного выбора в 1993 г. принятием Основ законодательства о нотариате[[18]](#footnote-18).

В правовой системе России стала складываться новая комплексная отрасль права - нотариальное право, объединяющая систему норм, регулирующих порядок совершения нотариальных действий и взаимоотношения нотариуса с участниками нотариального производства.

Уникальность института нотариата, его полезность, а также экономичность для общества заключается в том, что нотариат позволяет обеспечивать правоохранительные функции, законность и правомерность юридических действий участников гражданского оборота за счет них самих, без каких-либо затрат со стороны государства. Мало того, современный нотариат России позволяет государству успешнее осуществлять не только правоохранительные, но и фискальные и судебно-юрисдикционные функции. На такие сущностные характеристики нотариата важно обратить внимание именно сейчас, когда государство испытывает большие сложности при финансировании правоохранительной и судебной систем России.

2. НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Общие положения

После перехода России к рыночной экономике, различного род сделки с недвижимостью все прочнее входят в гражданский оборот и являются уже неотъемлемой частью экономики государства. Особенно распространены и широко используются такие формы сделок, как купля-продажа недвижимости, дарение и наследование. Чтобы предотвратить негативные последствия, связанные с неправильным пониманием закона или в силу чьего-то злого умысла необходимо удостоверять подлинность документов. Самая надежная форма удостоверения сделки – нотариальная форма, ибо нотариус несёт персональную ответственность за все совершаемые им действия, следовательно, он, как никто другой заинтересован в правильности и законности совершения любой сделки.

Сейчас в нашей стране в рамках осуществления правовой реформы возрожден нотариат так называемого латинского типа, восстановлен институт нотариусов, ведущих частную практику, в полной мере соответствующий мировым стандартам и нашим отечественным традициям. Нотариат основан на принципах независимости, беспристрастности, полной имущественной ответственности нотариуса, страхования его профессиональных рисков. Он обеспечивает конституционное право граждан на получение квалифицированной юридической помощи. Обязательно членство нотариуса в профессиональном объединении. Эти принципы распространяются на нотариусов, занимающихся частной практикой. Общество получило эффективный правозащитный механизм, причем беззатратный для государства, потому что нотариат стал внебюджетным[[19]](#footnote-19).

Нотариат – это публично-правовой, правозащитный, правоприменительный институт, обеспечивающий защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации. Таким образом, можно сделать вывод, что основная миссия нотариата – это предупреждение гражданско-правовых споров. Сторонники активного участия нотариуса в гражданском обороте отмечают его специфический статус, поскольку, совершая любые нотариальные действия, нотариус обязан разъяснить гражданам смысл совершаемого ими акта и предупреждать о его последствиях, что значительно повышает гарантии обеспечения надлежащего осуществления и охраны субъективных прав и законных интересов как лиц, непосредственно заинтересованных в данной сделке, так и общества в целом.

Нотариальное удостоверение, по мнению приверженцев названной позиции, необходимо для: обеспечения достоверности возникновения прав и обязанностей субъектов сделки; подтверждения подлинного волеизъявления участников соответствующих гражданских правоотношений; обеспечения государством конституционного права граждан на получение квалифицированной юридической помощи; защиты прав добросовестного приобретателя; освобождения бюджета от бремени расходов по возмещению вреда, причиняемого физическим и юридическим лицам вследствие регистрации прав на основании незаконной сделки; сокращения временных и моральных затрат, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Автор также считает, что для удостоверения сделок с недвижимостью, было бы не лишним законодательно установить обязательное нотариальное удостоверение таких сделок. Во-первых, как было сказано выше, это позволит повысить уровень так называемой «прозрачности» сделки. Во-вторых, позволит увеличить наполняемость бюджета за счет взимания нотариального тарифа за удостоверение сделки.

Однако известны и весьма радикальные предложения: отменить государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, оставив регистрацию прав на это имущество, и ввести для подобных сделок нотариальную форму, обязательную в силу прямого указания закона, то есть предлагается государственную регистрацию права собственности заменить всего лишь нотариальным удостоверением сделки.[[20]](#footnote-20)

Такие предложения можно легко опровергнуть. Во-первых, не стоит впадать в крайности. Во-вторых, какой бы эффективной ни была система нотариата – её нельзя рассматривать как гарант, исключающий возможность совершения недействительных сделок. Нотариусы, как сотрудники любых правоохранительных органов, могут допускать ошибки при совершении тех или иных действий, отнесенных к их ведению, а иногда в силу объективных (или субъективных) причин не способны обеспечить юридическую чистоту удостоверяемых сделок. Кроме того, нельзя исключить и возможности сговора лица, заинтересованного в совершении сделки, с удостоверяющим ее нотариусом, что неоднократно имело место на практике[[21]](#footnote-21). Наконец, закон вовсе не препятствует выбору сторонами нотариальной формы сделки, которая, следовательно, может быть установлена соглашением сторон.

Нотариальные действия совершаются от имени Российской Федерации. Нотариусы совершают следующие виды нотариальных действий[[22]](#footnote-22):

1. удостоверяют сделки, в том числе доверенности, завещания, договоры (купли-продажи, мены, залога движимого и недвижимого имущества, другие виды договоров);
2. выдают свидетельства о праве на наследство;
3. принимают меры к охране наследственного имущества;
4. выдают свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов;
5. налагают и снимают запрещения отчуждения имущества;
6. свидетельствуют верность копий документов и выписок из них;
7. свидетельствуют подлинность подписи на документах;
8. свидетельствуют верность перевода документов с одного языка на другой;
9. удостоверяют факт нахождения гражданина в живых;
10. удостоверяют факт нахождения гражданина в определенном месте;
11. удостоверяют тождественность гражданина с лицом, изображенным на фотографии;
12. удостоверяют время предъявления документов;
13. передают заявления физических и юридических лиц другим физическим и юридическим лицам;
14. принимают в депозит денежные суммы и ценные бумаги;
15. совершают исполнительные надписи;
16. совершают протесты векселей;
17. предъявляют чеки к платежу и удостоверяют неоплату чеков;
18. принимают на хранение документы;
19. совершают морские протесты;
20. обеспечивают доказательства;
21. совершают иные нотариальные действия, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации.

Остановимся на наиболее значимых действиях связанных при удостоверении сделок с недвижимым имуществом.

При удостоверении сделок с недвижимым имуществом нотариус по правоустанавливающим документам проверяет принадлежность этого имущества собственнику. Ссылка на правоустанавливающие документы обязательна в договоре. В настоящее время не существует и не может существовать какого-либо даже приблизительного перечня документов, которые могут быть приняты в качестве правоустанавливающих. Гражданские права, в том числе и право собственности, могут вытекать из любых договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему[[23]](#footnote-23). В рамках рассматриваемой темы такими правоустанавливающими документами могут быть договоры купли-продажи, дарения и свидетельства о праве на наследство.

Как было сказано выше, одним из принципов деятельности нотариуса является профессионализм и имущественная ответственность за совершаемые нотариальные действия. Таким образом, нотариус заинтересован в безупречном выполнении своих функций.

Однако на сегодняшний день сложилась такая ситуация, когда роль нотариусов недооценивается государством. Как отметил в своем интервью Президент Федеральной нотариальной Палаты Российской Федерации: «Нотариус – это, вообще-то, лицо, предотвращающее споры, предотвращающее конфликты. Своей защитой он обеспечивает то, что отношения людей в дальнейшем, в процессе исполнения договора, в процессе действия этого документа, урегулированы законодателем с помощью нотариуса. Нотариус применил закон, который помогает, который предотвращает спор между людьми. Ведь один из принципов нотариата – это предотвращение споров между людьми. Миссия нотариуса направлена на то, чтобы не было споров между людьми. Непонимание законодателем этой возможности нотариата, когда в представлении граждан, не сильно знакомых с правом, нотариус порой воспринимается как некий незначительный клерк, проставляющий печати, - это и понятно, при невысокой правовой культуре нашего населения это объяснимо. Но это также происходит и оттого, что в действительности в большинстве случаев до семидесяти процентов нотариальных действий, совершаемых нотариусом, есть свидетельствование копий документов. Из ста человек семьдесят приходят к нему для того, чтобы засвидетельствовать копию документа о смерти, о рождении и еще что-то. Такое большое количество копий и формирует в обществе сознание того, что нотариус... Я пришел к нему, принес подлинник, копию, он поставил печать и расписался. Подумаешь, великое дело[[24]](#footnote-24)». В подтверждение слов Президента Федеральной Нотариальной Палаты автор продемонстрирует возможности и роль нотариусов в одном из самых сложных институтов гражданского права – сделки с недвижимым имуществом. Так как недвижимость всегда стоила больших денег, то и мошеннических действий в этой сфере всегда больше.

2.2 Договор продажи недвижимого имущества

В последнее время широкое распространение в России получил договор купли-продажи недвижимого имущества.

Что касается купли-продажи недвижимого имущества, особенности его правового регулирования основаны на том, что данный договор имеет весьма специфичный объект гражданских прав.

Согласно ст. 549 Гражданского кодекса РФ под договором купли-продажи недвижимого имущества (договору купли-продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Согласно ч. 1 ст. 454 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Таким образом, возникает необходимость удостоверения такой сделки, особенно когда это касается сделок с недвижимостью. Действующим законодательством РФ обязательное нотариальное удостоверение договора купли-продажи не требуется. Однако стороны при желании могут удостоверить такую сделку нотариально. Это позволит снизить риски связанные с отчуждаемой недвижимостью, позволит избежать дальнейших судебных споров.

Необходимо подчеркнуть, что в российском гражданском праве к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Купля-продажа недвижимости – это наиболее распространенные сделки с недвижимостью. Участниками таких сделок являются как граждане, которые продают и покупают принадлежащие им квартиры, земельные участки, дачи и т.д., так и юридические лица, продающие и покупающие недвижимость для офисов, предприятий и т.д. В отдельных случаях при заключении договора купли-продажи недвижимости в качестве, как продавца, так и покупателя могут выступать и другие субъекты гражданского права (Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования)[[25]](#footnote-25).

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта недвижимости. При этом предмет договора купли-продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества. То есть данный договор возлагает обязанности как на покупателя – оплатить цену объекта недвижимого имущества, так и на продавца – передать объект недвижимого имущества покупателю.

Предмет договора, установленный таким образом, чтобы полностью индивидуализировать отчуждаемый объект (в том числе определить расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества), в частности, указание на адресные ориентиры здания и площадь помещения в нем позволяют определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору[[26]](#footnote-26). При этом отсутствие у продавца на момент заключения сделки государственной регистрации права собственности на отчуждаемый объект недвижимости не может являться основанием для признания сделки недействительной либо незаключенной[[27]](#footnote-27) – такой позиции придерживается сложившаяся судебная практика.

Значительно отличается от общих положений о договорах и такое существенное условие договора купли-продажи недвижимости, как цена[[28]](#footnote-28). При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости данный договор о ее продаже признается незаключенным. Кроме того, цена на здание, сооружение или иной объект недвижимости, находящийся на земельном участке, должна включать и цену передаваемой с этим объектом части земельного участка или права на нее.

Цена конкретного недвижимого имущества строго индивидуальна и не может быть сопоставима с аналогичными видами недвижимого имущества[[29]](#footnote-29). Это подтверждается и материалами судебной практики. Так, например, в Постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 8 сентября 2003 года по делу № А19-12431/01-26-21-39-Ф02-2428/03-С1 было отмечено, что «согласно п. 1 ст. 555 Гражданского кодекса РФ, определяющему порядок гражданско-правовых отношений, цена на недвижимое имущество не может быть определена по аналогии. При определении цены на жилье должны учитываться индивидуальные признаки».

Автор считает необходимым уточнить ещё одну особенность, касающуюся цены договора купли-продажи недвижимости. Продавцу и покупателю необходимо помнить, что в случае расторжения такого договора по каким-либо причинам, покупатель сможет получить лишь ту сумму, которая была указана в договоре. В условиях сегодняшнего финансово-экономического кризиса сторонам, чтобы обезопасить себя необходимо указывать реальную цену продаваемой недвижимости не только в рублях, но и в долларовом эквиваленте.

Договор купли-продажи недвижимости заключается только в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, причем несоблюдение установленной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Договор купли-продажи жилого помещения считается заключенным с момента его государственной регистрации, а к купле-продаже зданий (нежилых помещений) таких требований не предъявляется[[30]](#footnote-30).

В договоре обязательно должны указываться те сведения о продаваемом недвижимом имуществе, которые содержатся в свидетельстве о собственности на недвижимое имущество (адрес, вид объекта, его площадь, назначение и прочая необходимая информация). На это требование закона, по мнению автора, необходимо обратить особое внимание, поскольку при отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. На практике в качестве характеристики жилого помещения в договоре указывается его полный адрес, количество комнат, общая и жилая площадь, подъезд и этаж.

Также существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Все лица имеющие право проживания в продаваемой квартире, должны письменным заявлением уведомить нотариуса, о том, что им известно о продаже жилого помещения, в котором они проживают, и они не возражают против продажи и имеют желание переехать на новое место жительства и встать на регистрационный учет по новому месту жительства. Если квартира была приобретена продавцом или приобретается покупателем в период брака необходимо согласие супругов как на продажу квартиру, так и на ее покупку[[31]](#footnote-31).

2.3 Нотариальное удостоверение договоров продажи недвижимости

Как известно, при отсутствии в договоре существенных условий, которые обязательны в силу закона, такой договор считается незаключенным или может быть признан судом недействительным по заявлению заинтересованной стороны. Чтобы избежать подобных ситуаций целесообразно удостоверять договоры купли-продажи недвижимости у нотариуса, который в силу возложенных на него законом полномочий обязан проверить правильность составления данного договора, наличие в нем всех существенных условий и т.д. по убеждению автора независимая проверка квалифицированным специалистом правильности составления договора купли-продажи недвижимости позволит свести к минимуму возможные незаконные действия недобросовестных контрагентов.

Действующее законодательство при купле-продаже недвижимого имущества не устанавливает обязанность сторон совершать нотариальное удостоверение такой сделки.

Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который вступил в силу с 31 января 1998 года отменено обязательное нотариальное удостоверение совершаемых гражданами сделок с недвижимостью жилого назначения: квартирами, комнатами, жилыми домами, а также с земельными участками, ранее установленное законодательством.

Однако Гражданский кодекс РФ устанавливает обязательную государственную регистрацию перехода права собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество. Таким образом, право собственности на объекты недвижимости возникает только с момента государственной регистрации такого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[32]](#footnote-32).

Регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством об этом, а регистрация договоров и иных сделок – посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, в котором выражено содержание сделки. Она проводится по заявлению правообладателя, стороны договора или уполномоченного ими лица при наличии у него доверенности.

В настоящее время Российское государство, оказывая предпочтение чиновничеству в оформлении наиболее значимых в экономическом отношении актов с недвижимостью, как и всегда, руководствуется фискальными и некоторыми другими соображениями публичного порядка, явно пренебрегая частными интересами, но, не проявляя при этом особой изобретательности. Видимо, следует согласиться с тем, что в России принципиальной чертой развития нотариальной деятельности является с самого начала разделение функций органов, занимающихся совершением сделки, и органов, регистрирующих сделку[[33]](#footnote-33). Более того, государственная регистрация прав и сделок возникла в России задолго до того, как появился первый независимый нотариус. Лишившись монополии на нотариальную деятельность, государство, таким образом, как бы компенсирует утраченное.

Вытеснение нотариата из оборота недвижимости сопровождается ростом маклерской деятельности, которая влечет за собой злоупотребления и высоко поднимает стоимость своих услуг, явно не соответствующую их качеству, при полной безответственности за результаты сделок.

В научных кругах высказывается мнение о том, что выходом из создавшегося положения явилась бы отмена государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, оказавшаяся, по существу, дублирующей основную регистрационную функцию: публичное извещение о перемене в вещных правах. Одновременно необходимо восстановить обязательность нотариальной формы всех сделок, права из которых подлежат государственной регистрации[[34]](#footnote-34).

По мнению автора, такое решение проблемы является слишком радикальным и неоправданным. Отмена государственной регистрации сделок повлечет за собой еще большие аферы с недвижимостью. Например, при государственной регистрации сделки все сведения об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на него вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, туда же вносятся и обременения (например, аренда) этих прав. Покупатель имеет право обратиться в Федеральную регистрационную службу и потребовать предоставить ему сведения о зарегистрированных правах и обременениях на объект, который он собирается приобрести. При отсутствии такого реестра велика вероятность приобрести объект недвижимости находящийся, например, в залоге у третьего лица или обремененный договором аренды. Такое положение недопустимо.

При возникновении прав на основании договоров (сделок), которые не нуждаются в нотариальном удостоверении, заявления о регистрации прав должны подавать все стороны договора (сделки). В случае уклонения одной из них от регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, принятого по иску другой стороны.

Когда же права возникли на основании договоров (сделок), хотя и не требующих обязательного нотариального удостоверения, но по желанию сторон нотариально удостоверенных, заявление о регистрации права подает одна из сторон договора[[35]](#footnote-35). Практическая польза в этом случае заключается в том, что покупатель получает возможность независимо от продавца зарегистрировать свое право собственности на приобретенный объект недвижимости, предъявив государственному регистратору необходимый пакет документов и нотариально удостоверенный договор купли-продажи недвижимого имущества.

Однако, федеральным законом от 09.062003 г. № 69-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» данная норма была исключена. Данный шаг законодателя является не совсем понятным для автора. Как уже было сказано, что нотариат призван обеспечивать в соответствии с Конституцией Российской Федерации, конституциями (уставами) субъектов Российской Федерации, настоящими Основами защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации. Исключенная в 2003 г. норма о том, что в случае нотариального удостоверения сделки заявление о государственной регистрации подает одна сторона сделки довольно неплохо защищала интересы покупателя при уклонении другой стороны от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Сейчас же при уклонении одной стороны от государственной регистрации перехода права собственности только суд может признать право собственности и на основании решения суда заинтересованная сторона сможет зарегистрировать право собственности в установленном законом порядке.

Это подтверждается и материалами судебной практики. Общество с ограниченной ответственностью «Чуналес» обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском к Администрации Чунского района о признании права собственности на объекты недвижимого имущества – железнодорожные пути и административные помещения. В обоснование заявленных требований ООО «Чуналес» указало, что спорные объекты недвижимости были приобретены им у Государственного предприятия 478 Лесопромышленный комбинат Минобороны РФ по договору купли-продажи б/н от 14.09.04 г. при реализации имущества, находившегося в хозяйственном ведении предприятия, в ходе конкурсного производства. Вместе с тем государственная регистрация перехода права собственности на спорные объекты от продавца к покупателю не была своевременно осуществлена. В настоящее время продавец ликвидирован и исключен из Единого государственного реестра юридических лиц, что препятствует государственной регистрации перехода права собственности на спорные объекты к истцу. Суд в своем решении указал, что отсутствие государственной регистрации права собственности на спорные объекты недвижимости, невозможность осуществления которой обусловлена ликвидацией предприятия-продавца, не должно быть расценено как препятствие для удовлетворения исковых требований ООО «Чуналес» о признании права собственности с учетом наличия в материалах дела доказательств, подтверждающих право ликвидированного продавца на отчуждение объектов истцу, а также доказательств правомерности и законности заключенных между сторонами сделок купли-продажи, взаимного исполнения принятых на себя обязательств. Отказ в защите права собственности истца на приобретенное им по сделкам купли-продажи имущество при отсутствии лиц, претендующих на данное имущество и оспаривающих права истца, противоречит общим началам и смыслу гражданского законодательства[[36]](#footnote-36).

Однако в судебного разбирательства можно было бы избежать, если бы в 2003 г. была не исключена норма об односторонней регистрации перехода права собственности в случае нотариального удостоверения сделки. Тем более что в данной ситуации ООО «Чуналес» знало, что продавец находится в стадии банкротства и думается, что позаботилось бы о нотариальном удостоверении сделки.

Продавец и покупатель недвижимого имущества пренебрегают нотариальным удостоверением договора купли-продажи, и ограничиваются услугами риэлторов, юридических фирм, либо составляют такие договоры самостоятельно. Все это нередко приводит к различным мошенническим действиям с недвижимостью.

Однако нотариальное удостоверение договора купли-продажи недвижимости тоже не всегда может привести к идеальному результату. Например, если деньги передаются в момент нотариального оформления, рискует покупатель, так как квартира накануне может быть уже продана или передана в залог. Если же деньги передаются после оформления договора у нотариуса, рискует продавец, поскольку на основании нотариально оформленного договора покупатель может сам зарегистрировать сделку, не заплатив бывшему хозяину ни копейки.

Выход из такой ситуации может быть найден опять же с помощью нотариуса. Покупатель может внести деньги, причитающиеся продавцу недвижимости на депозит нотариуса и после подписания договора купли-продажи, продавец совершенно ничем не рискуя, может забрать свои деньги с нотариального депозита, предъявив подписанный обеими сторонами договор купли-продажи и передаточный акт на недвижимое имущество. Однако в данном случае покупателю необходимо будет заключать с нотариусом договор на открытие нотариального депозита, что приведет к некоторому удорожанию сделки. Согласно подпункту 8 пункта 1 ст. 22.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате – установлен нотариальный тариф за принятие на депозит денежных сумм или ценных бумаг – 0,5 процента принятой денежной суммы или рыночной стоимости ценных бумаг, но не менее 20 рублей. Небольшая плата за безопасность, ведь в противном случае можно потерять гораздо больше.

Чтобы юридическая неосведомленность клиента не могла быть использована ему во вред, нотариус обязан предупреждать его о возможных последствиях совершаемых нотариальных действий[[37]](#footnote-37).

Например, настоящее время при купле-продаже любой недвижимости в договорах указывается их остаточная стоимость, определяемая бюро технической инвентаризации, реально же квартиры покупаются по рыночной стоимости. Добросовестные контрагенты даже не подозревают о возможности в подобных случаях существенного нарушения их интересов. Продавец, передавая недвижимое имущество, в этом случае получает деньги по рыночным ценам. Разумеется, рыночная стоимость на порядок выше инвентаризационной, в то время как в договоре купли-продажи указывается всего несколько тысяч рублей. Продавец, получив сумму по рыночным ценам, может обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной, поскольку покупатель ввел его в заблуждение и ему – продавцу – негде жить. В этом случае в исковом заявлении будет фигурировать только остаточная стоимость квартиры или другого имущества.

Стороны занижают сумму сделки, так как от нее зависит размер суммы, взимаемой за удостоверение сделки. Каждая из сторон надеется выиграть процесс. Но покупатель рискует куда больше продавца. Ведь в случае признания сделки недействительной он получит лишь сумму, указанную в договоре, а не ту, что оплатил продавцу. Вот эти-то стороны нотариус и обязан разъяснить продавцу и покупателю, убедить их, что надежнее в договоре указать настоящую сумму сделки, что взимание с этой суммы пошлины – куда меньшее зло по сравнению с тем, что может быть в результате судебного процесса[[38]](#footnote-38).

Действующее законодательство устанавливает нотариальный тариф за удостоверение сделок, предметом которых является отчуждение недвижимого имущества. Так за удостоверение договора продажи недвижимости нотариус взыщет: 1 процент суммы договора, но не менее 300 рублей, если сумма договора составляет до одного миллиона рублей; 10 000 рублей плюс 0,75 процента суммы договора, если сумма договора составляет от 1 000 001 рубля до 10 000 000 включительно; если же сумма договора превышает 10 000 000 рублей, за его удостоверение нотариусом будет взыскано 77 500 рублей плюс 0,5 процента от суммы, превышающей 10 000 000 рублей[[39]](#footnote-39).

Как уже было сказано, обязательного нотариального удостоверения таких сделок не требуется. Поэтому относительно мало договоров продажи недвижимости удостоверяется нотариально. Автор считает, что было бы целесообразно ввести обязательное удостоверение таких договоров у нотариуса, хотя и с некоторыми ограничениями. Например, установить обязательную нотариальную форму для договоров продажи нежилых помещений и другой недвижимости, не предназначенной для проживания. Во-первых, это коснется в большей части юридических лиц, а во-вторых, существенно повысит доходы федерального бюджета, в-третьих, в некоторой степени позволит разгрузить суды, ведь не для кого не секрет, что в судах рассматривается много дел о признании сделок недействительными. Это происходит также по причине неквалифицированного составления договоров отчуждения недвижимости. Нотариус, как профессионал будет составлять договор с юридической точки зрения правильно, а значит, будет гораздо меньше причин для признания его недействительным.

Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» нотариусы были наделены новым правомочием – правом обращения за государственной регистрацией прав, возникающих на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия.

В связи с этим была дополнена ч. 1 ст. 15 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1, в которой устанавливаются права нотариуса, и было указано, что нотариус имеет право представлять в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые для проведения такой государственной регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае нотариального удостоверения им соответствующей сделки или совершения им иного соответствующего нотариального действия, а также получать свидетельства о государственной регистрации прав и (или) иные документы для передачи их лицам, в интересах которых осуществлялась такая государственная регистрация. Соответствующие изменения были внесены в ст. 16 и 18 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Допуская представление документов на государственную регистрацию прав нотариусом, законодатель стремился максимально облегчить участь гражданина-правообладателя, в том числе избавив его от имеющихся пока очередей в подразделениях Федеральной регистрационной службы. Таким образом, по замыслу законодателя, это направленно на упрощение процедуры оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества.

Однако на практике указанные нововведения породили некоторую неразбериху. Введение нового участника в отношения по государственной регистрации прав потребовало четкого определения круга полномочий и статуса такого участника.

К примеру, остался открытым вопрос – в каком статусе по отношению к правообладателю выступает нотариус, является ли он представителем правообладателя, действующим на основании прямого указания закона, либо является самостоятельным субъектом отношений по государственной регистрации прав, действуя от своего имени, но в интересах правообладателя. В п. 1 ст. 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сказано, что «в случае, если права возникают на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, заявление о государственной регистрации права может подать нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие», а в 5 ст. 18 этого же закона говорится о том, что если заявителем является нотариус, свидетельство о государственной регистрации прав и (или) иные документы могут выдаваться данному нотариусу. Получается, что нотариус подает заявление о государственной регистрации права, значит, он является заявителем.

Ясность в определение статуса нотариуса при совершении таких действий была внесена Приказом Минюста России от 14 сентября 2006 г. № 293 которым утвержден Административный регламент исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. П. 23 указанного выше Административного регламента определяет, что от имени физических лиц заявления о государственной регистрации прав могут подавать нотариусы, удостоверившие сделки с соответствующими объектами недвижимого имущества или совершившие иные нотариальные действия, на основании которых возникают соответствующие права. По мнению автора, а также специалистов Федеральной регистрационной службы, такая правовая конструкция, при которой нотариус рассматривается представителем правообладателя, действующего в силу полномочий, предоставленных ему законом, является наиболее приемлемой и понятной при государственной регистрации прав[[40]](#footnote-40).

Однако есть в вышеуказанном нововведении и один организационный недостаток. Таким недостатком является необходимость личного представления нотариусом заявления и документов на государственную регистрацию прав. Как отметил в своем интервью заместитель руководителя Главного управления Федеральной регистрационной службы по Москве В. Суздаль, у нотариуса физически нет времени собирать нужные бумаги и носить их в регистрационную службу, по идее этим должны заниматься их доверенные лица или помощники, но в законе это почему-то не прописано[[41]](#footnote-41).

С таким выводом нельзя не согласиться, действительно, согласно ст. 15 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате подача заявлений и получение документов является полномочием только нотариуса, возможность передачи таких полномочий от нотариусов иным лицам не предусмотрена. К указанной ситуации также неприменимы общие положения статьи Гражданского кодекса РФ о передоверии, так как указанные полномочия предоставлены нотариусам как лицам, имеющим определенный статус, и передача полномочий нотариусов определена ст. 20 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. Для поручения осуществления части указанных правомочий помощниками нотариусов необходимо внести соответствующие изменения в законодательство РФ. В частности в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате было бы целесообразно дополнить положением о том, что помощники нотариусов также имеют полномочия подавать заявления и получать документы при государственной регистрации прав.

Ещё одни вопрос, который тесно связан с определением статуса нотариуса, это состав документов, которые нотариус должен представить при обращении за государственной регистрацией в качестве документов, подтверждающих его полномочия согласно п. 30 Административного регламента. В качестве таковых документов Административный регламент указывает два вида документов:

1. документы, подтверждающие полномочия лица как нотариуса (лицензия и приказ);
2. документы, свидетельствующие о волеизъявлении правообладателя на подачу нотариусом такого заявления.

И если в отношении первого вида документов необходимость их представления обусловлена положениями ст. 12 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, то необходимость представления документов второго вида как раз и определяется характеристикой представительства.

Если рассматривать полномочия нотариуса действовать от имени правообладателя как полномочия, возникающие у нотариуса в силу прямого указания закона при наступлении указанных в законе последствий, то дополнительного поручения со стороны правообладателя в данном случае не требуется. При этом необходимо помнить, что проведение государственной регистрации прав и сделок является не столько правом правообладателя, сколько обязанностью, хотя и с неопределенным сроком исполнения. Обращение нотариуса за проведением государственной регистрации прав также не ограничивает полномочия правообладателя самостоятельно обратиться в регистрирующий орган, в том числе за приостановлением или прекращением проведения государственной регистрации[[42]](#footnote-42).

Исходя из этого можно сделать вывод о том, что в органы государственной регистрации прав нотариус должен будет представить только документы, подтверждающие его полномочия действовать в качестве нотариуса. Такими документами, являются лицензия на право нотариальной деятельности и приказ о назначении на должность нотариуса. Также, как это установлено п. 4 ст. 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», заявитель должен предъявить в регистрирующие органы документ, удостоверяющий личность заявителя – для нотариуса такими документами может быть паспорт либо служебное удостоверения.

Законодательством до сих пор четко не определен круг полномочий нотариуса, возникающий при обращении за проведением государственной регистрации. Ст. 15 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате установлено, что нотариус вправе обратиться с заявлением только в отношении прав и сделок в случае нотариального удостоверения им соответствующей сделки или совершения им иного соответствующего нотариального действия, то есть тех действий, которые были совершены только данным нотариусом, а не по любым нотариальным действиям. Одновременно положения ст. 18 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливают, что нотариус вправе получить свидетельство о государственной регистрации прав и (или) иные документы только в случае, если заявителем по данному делу являлся нотариус.

Закон также не привязывает право обращения к дате совершения нотариусом такого нотариального действия, поэтому можно сделать вывод, что нотариус вправе подать заявление о государственной регистрации права вне зависимости от времени совершения им удостоверения сделки или совершения иного действия, так как срок обращения за государственной регистрацией законом не установлен.

При удостоверении сделок с недвижимым имуществом нотариус должен убедиться в отсутствии арестов на недвижимое имущество, наложенных судом или следственными органами, ибо имущество, состоящее под арестом, объектом отчуждения являться не может. Информация об отсутствии арестов на недвижимое имущество должна содержаться в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляемой учреждением юстиции, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество[[43]](#footnote-43). В настоящее время нотариусы не проверяют факт возможного наличия запрещений отчуждения недвижимого имущества, поскольку проверка имущества на наличие запрещений в функции нотариусов не входит в связи с отсутствием для этого законодательных оснований.

В связи с данным пробелом в законодательстве автор считает необходимым внести изменения в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, дополнив их положением которое будет обязывать нотариуса при удостоверении договоров отчуждения недвижимого имущества проверять наличие ареста на это имущество.

Как известно в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержатся такие сведения и нотариусу необходимо будет лишь потребовать у продавца объекта недвижимости выписку из этого реестра прав и удостовериться в отсутствии ареста продаваемой недвижимости (стоимость выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество стоит относительно недорого – всего 130 рублей).

Относительно новым требованием в законодательстве является внимание к исполнению договора об отчуждении недвижимого имущества. Исполнение различных договоров об отчуждении недвижимости отличается определенными особенностями. Исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества регулируется ст. 556 Гражданского кодекса РФ. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта договор продажи недвижимого имущества не может считаться исполненным. Более того, уклонение одной из сторон от передачи имущества или подписания передаточного акта рассматривается как отказ от исполнения договора продажи недвижимости.

Таким образом, при удостоверении договоров отчуждения недвижимого имущества, приобретенного собственником после 1 марта 1996 г. (то есть после введения в действие второй части Гражданского кодекса РФ) на основании договоров купли-продажи недвижимости, нотариус должен наряду с другими документами истребовать от собственника передаточный акт или другой документ о передаче отчуждаемого имущества, поскольку отсутствие его может свидетельствовать о том, что договор реально не исполнен.

Если передача недвижимого имущества к моменту подписания сторонами договора еще не состоялась, нотариус обязан разъяснить участникам договора требования ст. 556 Гражданского кодекса РФ. При этом более целесообразно и разумно было бы не ограничиваться одной лишь ссылкой на разъяснение указанной правовой нормы, но также включать в текст договора пункт приблизительно следующего содержания: «Передача квартиры продавцом и принятие ее покупателем производится по подписываемому сторонами передаточному акту, порядок составления которого сторонам нотариусом разъяснен»[[44]](#footnote-44).

В связи с рассмотрением форм нотариальной защиты права собственности нельзя обойти вниманием их значение. Нотариальный акт по удостоверению сделки полностью выполняет свою функцию по «ознаменованию» возникновения права. Но право собственности – право длящееся, нотариальный акт в дальнейшем должен в полной мере продолжать выполнять свои функции по охране права: подтверждать действительность, нерушимость права; на его основании собственник должен быть вправе осуществлять иные свои полномочия; нотариальный акт должен служить достаточной защитой от противоправных посягательств со стороны третьих лиц[[45]](#footnote-45).

Однако в настоящее время в России нотариальный акт в целом (любой, выносимый по результату совершения нотариального действия) не отвечает по своей юридической силе и значению указанным критериям, то есть он не имеет ни особой доказательственной, ни исполнительной силы.

Прежде всего, нотариальный акт должен обладать особой доказательственной силой по сравнению с иными документами.

Как мы видим, положительное сдвиги в сторону вовлечения нотариуса в оборот недвижимого имущества есть, но есть также и существенные недоработки, возможно, они связаны с ещё не достаточно развитой правовой системой новой России.

3 ДОГОВОР ДАРЕНИЯ И НАСЛЕДОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. МЕСТО И РОЛЬ НОТАРИУСА В НИХ

3.1 Договор дарения

Дарение является одним из старейших договоров гражданского права. Уже в римском праве периода республики (V – I вв. до н.э.) дарение признавалось одним из оснований возникновения права собственности. Обещание подарить также имело юридическую силу. Позже в законодательстве империи получил исковую защиту особый вид неформального соглашения о дарении – pactum donationus. Его важнейшие положения, касающиеся предмета договора, ответственности дарителя, оснований отмены дарения, были в значительной степени заимствованы дореволюционным российским правом[[46]](#footnote-46).

Российское гражданское право XIX – начала XX вв. уделяло особое внимание изучению правовых проблем дарения. Доктрина трактовала дарение как один из способов приобретения права собственности, то есть односторонний акт, а не договор[[47]](#footnote-47). Обоснованием этого тезиса служил тот факт, что дарение, сопровождающееся передачей дара одаряемому, не порождает никакого обязательства, так как одаряемому не нужно ничего отдавать взамен дарителю. Иными словами, дарение (как реальная сделка) совершается и исполняется одновременно в момент передачи вещи.

В советский период договор дарения конструировался как реальный, а его предметом могли выступать лишь вещи. Тем самым резко сужалась сфера применения этого договора, что, впрочем, оправдывалось ссылками на принципы социалистической морали[[48]](#footnote-48).

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом[[49]](#footnote-49).

Договор дарения является безвозмездным договором. Для одаряемого это безвозмездный способ приобретения имущества.

Договор дарения – это реальный договор. Договор дарения исполняется непосредственно в момент его совершения и не влечет продолжающихся во времени прав требования и обязанностей его участников (право одаренного требовать возмещения убытков, причиненных недостатками подаренной вещи). Основным юридическим следствием договора является возникновение у одаряемого права собственности на подарок, если таковым является вещь, либо приобретение права требования (освобождение от обязанности), в зависимости от характера предмета договора[[50]](#footnote-50).

Помимо традиционной модели реального договора дарения, начинающего действовать лишь с момента передачи предоставления, Гражданским кодексом РФ предусматривается возможность заключения консенсуального договора дарения или договора об обещании дарения в будущем.

Автор считает необходимым отметить, что в соответствии п. 2 ст. 572 Гражданского кодекса РФ обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается договором дарения. Данное обещание признается договором дарения, если такое обещание сделано в надлежащей, то есть в письменной, форме; содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу, либо освободить его от имущественной обязанности.

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

Сторонами договора дарения является даритель и одаряемый. Ими могут быть граждане, и государство.

Дарение запрещено между юридическими (коммерческими) лицами в силу статьи 575 Гражданского кодекса РФ.

В этой связи автору хотелось бы проанализировать материалы судебной практики. ООО «СРЗ-Инвест» обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора № 5 от 19.01.06 г. купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между ЗАО «Сортавальский рыбозавод» и ЗАО «Плунге», по тем основаниям, что указанная сделка прикрывает собой безвозмездную передачу (дарение) имущества и в силу п. 2 ст. 170, ст. 575 и 168 Гражданского кодекса РФ является ничтожной. Иск подан лицом не являющимся стороной по сделке, однако ООО «СРЗ-Инвест» является конкурсным кредитором ЗАО Сортавальский рыбозавод». Судом было установлено, что данный договор купли-продажи действительно был заключен и недвижимое имущество передано по акту приема-передачи, подписанному обеими сторонами. Однако ООО «СРЗ-Инвест» считает, что данный договор купли-продажи прикрывает собой договор дарения между коммерческими организациями, потому что покупатель не исполнил обязанности по оплате товара и со стороны продавца отсутствует требования об оплате. Данные обстоятельства нашли своё документальное подтверждение. И, несмотря на фактическое наличие договора дарения между коммерческими организациями с целью уменьшить конкурсную массу суд отказал ООО «СРЗ-Инвест» в удовлетворении заявленных требований мотивировав свой отказ тем, что здесь речь идет не о притворности сделки, а о неисполнении обязанности покупателя по оплате приобретенного объекта недвижимого имущества[[51]](#footnote-51).

Это является одним из пробелов действующего законодательства. Какова могла бы быть роль нотариуса в данной ситуации? Как было сказано выше для сделки по отчуждению недвижимого имущества не требуют нотариального удостоверения, поэтому и проводятся такие аферы. При удостоверении такой сделки нотариус проверил бы намерения сторон, установил бы, что одна из сторон (продавец) находится в стадии банкротства и поэтому стремится уменьшить конкурсную массу.

Гражданин – это лицо, принадлежащее на правовой основе к определенному государству, имеющее правоспособность, наделенное правами, свободами и обремененное обязанностями. В соответствии с российским гражданским законодательством, гражданская правоспособность – это способность иметь гражданские права и нести обязанности[[52]](#footnote-52). Гражданская правоспособность признается в равной мере за всеми гражданами.

Государство как субъект гражданского права, один из видов участников гражданских правоотношений. По российскому праву государство как участник гражданских правоотношений выступает в лице Российской Федерации или субъектов РФ (республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов федерального значения). От имени РФ и субъектов РФ действуют органы государственной власти в рамках их компетенции, а также по их поручению государственные органы, юридические лица и граждане.

Форма договора дарения определяется его предметом, субъектным составом и ценой.

Дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно, за исключением нижеуказанных случаев.

В соответствии со ст. 574 Гражданского кодекса РФ договор дарения недвижимого имущества должен быть совершен в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

В юридической практике гражданином был задан вопрос следующего содержания: «Четыре человека приватизировали квартиру. Спустя пару лет дочь дарит свою долю (1/4) матери. Договор дарения нотариально оформлен, но не зарегистрирован, хотя прошло уже 2 года. Никто от регистрации не уклоняется, просто у обеих нет времени, чтобы вместе съездить и ее оформить. Что будет с этой долей, если по истечении 3-х лет после заключения договора дарения данная сделка и переход права не будут зарегистрированы в ФРС РФ?».

Ответ на данный вопрос очень прост. В силу ч. 3 ст. 574 Гражданского кодекса РФ договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Согласно ч. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Соответственно, с юридической точки зрения в рассматриваемом случае договор дарения считается не заключенным. Значит, с долей дочери ничего не произошло, дочь по-прежнему является ее собственницей. Однако в любой момент мать (впрочем, как и дочь) может произвести регистрацию договора, которая осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Указанный федеральный закон не устанавливает каких-либо сроков для осуществления регистрации договора. Поэтому зарегистрировать его можно в любое время, главное, чтобы подаваемые документы отвечали установленным этим федеральным законом требованиям. Если стороны так и не решатся произвести регистрацию, дочери не надо думать о возврате себе доли, так как она по-прежнему является ее собственницей, а договор дарения считается не заключенным.

Существенным условием договора дарения является условие о предмете.

Чаще всего предметом дарения являются вещи. В рамках рассматриваемой темы автором будет изучены роль нотариальных органов при удостоверении договоров дарения только недвижимого имущества.

Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов[[53]](#footnote-53).

3.2 Роль нотариусов при удостоверении договоров дарения недвижимого имущества

Всегда для признания договора дарения должно присутствовать намерение дарителя увеличить имущественную сферу одаряемого или предотвратить ее уменьшение. Это намерение подтверждается волеизъявлением дарителя. Анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что присутствие в действиях дарителя намерения подарить недвижимое имущество одаряемому обязательно. В противном случае такие договоры дарения признаются недействительными, и суд применяет последствия недействительной сделки.

Так Лапина обратилась в суд с иском к Рыжову о признании недействительным договора дарения квартиры и применении последствий недействительности сделки, указав, что зарегистрирована и проживает в квартире по адресу г. Пенза вместе с сыном Рыжовым. Проверяя почту, она обнаружила сообщение из Управления Федеральной Регистрационной Службы по Пензенской области о том, что в отношении её квартиры ведется регистрация договора дарения. Лапина подала в суд исковое заявление о признании данного договора дарения недействительным. В обоснование иска указала, что такого договора не подписывала и не имела намерений подарить своему сыну Рыжову квартиру в которой сама же и проживает. Судом была проведена почерковедческая экспертиза подписи на договоре и допрошены соседи истицы. Из полученных доказательств стало ясно, что договор дарения Лапина не подписывала, соседи пояснили, что Лапина никогда не изъявляла желания подарить квартиру сыну. На основании этого суд признал договор дарения недействительным и отменил его государственную регистрацию[[54]](#footnote-54).

Подобной ситуации вполне можно было бы избежать установи законодатель обязательное нотариальное удостоверение договоров дарения недвижимого имущества. Однако здесь можно установить обязательное нотариальное удостоверение договора дарения не всего недвижимого имущества, а только жилых помещений, ибо мошенников, по вполне понятным причинам, в большей степени привлекает жилье, особенно в крупных городах. В этом случае, нотариус, в силу возложенных на него законом обязанностей должен был бы поинтересоваться у дарителя имеет ли он намерение безвозмездно передать квартиру другому лицу, а также объяснить последствия совершения такого действия. Однако в настоящее время Гражданский кодекс РФ не содержит таких требований и в новостных программах мы каждый день слышим сообщение о мошеннических действиях с жильем.

Недопустимо дарение в виде уступки права, неразрывно связанного с личностью дарителя.

Для договора дарения, как и для всех других договоров, применяются правила о сделках, установленные Гражданским кодексом РФ, в том числе правила о недействительности сделок[[55]](#footnote-55) (подраздел 4 глава 2 Гражданского кодекса РФ). Наличие встречного имущественного предоставления со стороны одаряемого неизбежно влечет ничтожность такого договора как притворной сделки.

Хотелось бы рассмотреть порядок заключения договора дарения.

В соответствии с гражданским законодательством России договор заключается посредством предложения заключить договор одной из сторон и его принятия другой стороной.

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Данное правило применяется к договорам дарения недвижимого имущества (например, договор дарения квартиры, комнаты и т.п.).

Договор дарения считается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту (предложение заключить договор), ее акцепта (принятия предложения). Данное правило применяется, если даритель обещает безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности при условии, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности.

Очень важно отметить, что при дарении недвижимого имущества будет взиматься налог, но в размере 13 процентов. Это правило вступило в силу с 1 января 2006 г. Однако если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками, то любые доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения[[56]](#footnote-56).

Нотариальная сделка – сделка, совершенная в нотариальной форме. Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки, для которых законом установлена нотариальная форма их совершения.

Договор дарения в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору[[57]](#footnote-57). Если в указанных случаях договор дарения будет совершен устно, то он в силу п. 2 ст. 574 ГК РФ будет считаться ничтожным. Такой договор не влечет возникновение прав и обязанностей у сторон. По желанию сторон любой письменный договор дарения может быть также нотариально удостоверен, хотя закон не вменяет это в обязанность лиц, участвующих в сделке.

По желанию сторон нотариальные конторы и частные нотариусы удостоверяют любые не противоречащие закону сделки, для которых обязательное нотариальное удостоверение не предусмотрено. Нотариальная форма придает сделке достоверность, вносит во взаимоотношения сторон полную ясность относительно факта ее совершения и содержания, в необходимых случаях обеспечивает возможность доказывания соответствующих обстоятельств в суде. Если на основании нотариально заверенной сделки должны быть получены деньги или имущество, защита прав может быть осуществлена и без обращения в суд – путем получения исполнительной надписи у нотариуса. Преимущество нотариально удостоверенных сделок состоит также в том, что один их экземпляр хранится в нотариальной конторе и при утрате выданных экземпляров стороны могут получить дубликаты.

Как было сказано выше письменная форма предусмотрена для договоров дарения недвижимого имущества. Однако здесь речь о простой письменной форме, а не о нотариальной. Нотариальная форма может быть обязательной только в случае ее прямого указания в законе либо если стороны самостоятельно договорились о заключении договора в такой форме (ст. 163 Гражданского кодекса РФ). Действующее законодательство не предусматривает условия о заключении договоров дарения в нотариальной форме.

Ранее такое правило действительно существовало. Нотариальное удостоверение договоров купли-продажи недвижимости, продажи предприятия и договора дарения недвижимости было необходимо в силу ст. 7 Федерального закона от 26.01.96 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ», предусматривающей действие данного требования до введения в действие Федерального закона от 21.07.97 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[58]](#footnote-58).

В свою очередь, Федеральный закон от 21.07.97 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не предусмотрел нотариальную форму для названных сделок. Поэтому заверять договоры в рассматриваемом случае необязательно, если только данное правило не было установлено самими сторонами в договоре.

Действующее законодательство устанавливает нотариальный тариф за удостоверение сделок, предметом которых является отчуждение недвижимого имущества, в том числе и договоров дарения недвижимого имущества. Так за удостоверение договора дарения недвижимости нотариус взыщет: 1 процент суммы договора, но не менее 300 рублей, если сумма договора составляет до одного миллиона рублей; 10 000 рублей плюс 0,75 процента суммы договора, если сумма договора составляет от 1 000 001 рубля до 10 000 000 включительно; если же сумма договора превышает 10 000 000 рублей, за его удостоверение нотариусом будет взыскано 77 500 рублей плюс 0,5 процента от суммы, превышающей 10 000 000 рублей[[59]](#footnote-59).

Так как одаряемое лицо получает дар безвозмездно, а волеизъявление дарителя зависит только от его внутренних побуждений, то нотариальное удостоверение таких договоров было бы целесообразнее освободить от уплаты нотариального тарифа. Тем более, что как правило, дарение происходит между близкими родственниками.

3.3 Наследование

Вопросы наследования в последнее время приобретают все большую актуальность. Происходит это на фоне изменений в экономике страны, развития института частной собственности, общего роста благосостояния граждан, которые кроме всего прочего получили возможность заниматься предпринимательской деятельностью. Действительно, если еще некоторое время назад наиболее ценным имуществом, которое могло передаваться по наследству, были дача или автомобиль, то сегодня это может быть и квартира, и земельный участок, и даже целое предприятие[[60]](#footnote-60).

Кроме того, растет правовое сознание и правовая культура граждан, которые более осознанно и ответственно стали подходить к вопросам наследования. Все большее количество людей прибегают к составлению завещания, тем самым по своему усмотрению распоряжаясь нажитым имуществом.

Наследственное право, стремясь соответствовать изменившимся реалиям, также претерпело значительные изменения по сравнению с законодательством советского времени. Сегодня право на наследование является одним из конституционных прав граждан. Оно закреплено и гарантируется Конституцией РФ. Право на наследование, с одной стороны, означает свободу гражданина в определении судьбы своего имущества, с другой – гарантирует защиту от необоснованных притязаний на наследственное имущество со стороны третьих лиц.

Наследственное право представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения, возникающие в связи с переходом имущества и имущественных прав гражданина другим лицам после его смерти. Наследственное право – это достаточно обширная часть гражданского законодательства. Действительно, в данном случае необходимо учесть все возможные нюансы во избежание возникновения спорных ситуаций с целью максимальной защиты прав и интересов участников наследственных правоотношений.

Итак, согласно ч. 1 ст. 1110 Гражданского кодекса РФ при наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил Гражданского кодекса РФ не следует иное.

В современных рыночных условиях основная задача при наследовании сводится к нахождению баланса между интересами и зависимостью семьи наследодателя от принадлежащего каждому из ее членов права собственности и свободой распоряжения этим правом собственности[[61]](#footnote-61).

Как показывает анализ ст. 1112 Гражданского кодекса РФ, в состав наследственной массы могут входить:

1. вещи, как движимые, так и недвижимые; деньги, в том числе в иностранной валюте, иные валютные ценности; ценные бумаги; любые другие вещи;
2. иное имущество (например, земельный участок);
3. имущественные права (например, право требования возврата долга);
4. обязанности наследодателя (например, бремя содержания имущества).

Приведенный перечень достаточно обширен, однако, автора в рамках данной дипломной работы будет интересовать только роль нотариальных органов при наследовании объектов недвижимого имущества.

Для того чтобы наследственное правоотношение возникло, необходимо наступление определенных обстоятельств, именуемых юридическими фактами. В данном случае таким обстоятельством выступает событие смерти наследодателя. Нормы гражданского законодательства России установили юридически неразрывную связь между наследованием и гражданской правоспособностью физического лица. Такой юридический факт, как смерть, влечет прекращение гражданской правоспособности физического лица и начало наследования.

Нормы наследственного права – это правовые нормы, закрепляющие и регулирующие данную сферу общественных отношений. Согласно ст. 1116 Гражданского кодекса РФ наследственное имущество может быть унаследовано следующими субъектами наследственных правоотношений: гражданами, юридическими лицами, Россией, субъектами Федерации, муниципальными образованиями, иностранными государствами и международными организациями.

Действующее российское законодательство выделяет два вида наследования:

1. по закону;
2. по завещанию.

Наследование по закону полностью регламентируется нормами Гражданского кодекса РФ, а вот наследование по завещанию имеет более сложный и противоречивый порядок. И именно при удостоверении завещании особенно важную роль играют действия нотариуса.

Завещание – это односторонняя сделка, т.е. сделка, для совершения которой в соответствии с законом необходимо и достаточно выражения воли одного лица. Для совершения завещания не требуется встречного волеизъявления наследника. Завещатель вправе в любой момент изменить завещание путем составления нового завещания, а также отменить его полностью или в части. Завещание как сделка должно отвечать всем требованиям, предъявляемым законом к совершению сделок. К нему применяются общие положения об обязательствах и о договорах постольку, поскольку это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу завещания.

Таким образом, нотариус, удостоверяющий завещание, должен объяснить все нюансы данного поступка завещателю, а также составить завещание в учетом норм не только наследственного права, но и требований, установленных гражданским законодательством применяемых ко всем иным сделкам.

Круг лиц, могущих приобрести право собственности на имущество, принадлежавшее наследодателю, зависит от основания наследования, которым являются завещание и закон. Совершая завещание, гражданин может назвать лиц – своих будущих наследников и распределить свое имущество между ними. Если гражданин не оставляет завещания, то, по утвердившемуся мнению, предполагается, что его устраивает тот порядок наследования, который предусмотрен законом[[62]](#footnote-62), с чем можно согласиться. Многие годы граждане могли иметь на праве личной собственности только предметы домашнего обихода и быта, которые особой ценности не представляли; они не могли иметь на праве личной собственности недвижимые объекты, кроме жилых домов определенной площади и этажности, находящихся, как правило, в сельской местности. Жилые помещения в городах в большинстве случаев принадлежали гражданам по договору найма жилого помещения, и в случае смерти нанимателя жилого помещения нанимателем становился другой совершеннолетний, а при отсутствии такового – несовершеннолетний член семьи. Поэтому в то время многих граждан действительно устраивал законный порядок перехода принадлежавшего им на праве собственности имущества в случае их смерти.

В настоящее время граждане могут иметь на праве частной собственности в любом количестве различное имущество, не изъятое из гражданского оборота, заниматься предпринимательской деятельностью, поэтому ситуация начала меняться, о чем свидетельствует увеличение количества совершаемых завещаний, в том числе и лицами молодого и среднего возраста.

Действующее законодательство, как и прежнее, не содержит нормы, указывающей на необходимость официального признания лица наследником после смерти гражданина, поэтому под призванием к наследству следует понимать легитимацию наследника в качестве реального наследника умершего гражданина. Таким образом, юридическим фактом, изменяющим статус наследника, является смерть гражданина или вступившее в силу решение суда об объявлении гражданина умершим. Этого достаточно для того, чтобы наследники первой очереди при наследовании по закону и наследники по завещанию приобрели статус наследников, а, следовательно, и право наследования, то есть право приобретения наследства или отказа от него.

Для приобретения наследства, а, следовательно, и права собственности на имущество наследодателя необходимо его принятие наследником, то есть последний должен совершить одностороннюю сделку, целью которой является принятие наследства. Действующий Гражданский кодекс РФ предусматривает два способа принятия наследства: во-первых, формальный, выражающийся в подаче по месту открытия наследства заявления нотариусу о принятии наследства либо о выдаче свидетельства о праве на наследство; во-вторых, фактический, состоящий в совершении наследником действий, свидетельствующих о его желании принять наследство (вступление во владение или в управление наследственным имуществом, принятие мер по его сохранности, произведение расходов на его содержание и т.п.). Как показывает практика, второй способ принятия наследства является наиболее «болезненным» для наследника, ибо впоследствии возникает необходимость регистрации права собственности на унаследованное недвижимое имущество и наследнику, фактически принявшему наследство, но не получившему нотариальное свидетельство о праве на наследство приходится обращаться в суд за установлением факта принятия наследства.

В этой связи хотелось бы проанализировать правовую проблему, произошедшую в г. Братске в мае 2009 г. В 2005 г. умерла Иванова А. А. после её смерти открылось наследство, состоящее из 1/6 части общей долевой собственности в квартире А и 1/4 части общей долевой собственности в квартире Б. завещания умершая не оставила. Наследниками по закону являются родные дети – сын Г. и дочь С. В установленные законом сроки[[63]](#footnote-63) дочь (сын письменно отказался от наследства в пользу сестры) обратилась к нотариусу по первой букве фамилии умершей и получила свидетельство о праве на наследство на 1/6 доли в праве общей долевой собственности в квартире А, однако, нотариус отказался включать в свидетельство о праве на наследство 1/4 доли в праве общей долевой собственности квартиры Б, указав при этом, что умершая в нарушение положений закона неправомерно участвовала в приватизации двух квартир, следовательно, во второй квартире её доля получена ею незаконно. При решении этого вопроса по поручению С. автор встретился с нотариусом и выяснил его позицию по данному наследственному делу. По его мнению, для включения незаконно приватизированного имущества наследодателем наследникам необходимо в судебном порядке установить факт принятия наследства либо признать договор на передачу квартир в собственность граждан, в котором участвовала и наследодатель, ничтожным. В ходе беседы с нотариусом автором было разъяснено, что такой способ решения проблемы с точки зрения закона является неприемлемым – действующее законодательство не позволяет заинтересованным лицам признавать ничтожными сделки, совершенные умершими людьми. Устанавливать факт принятия наследства также в данной ситуации нет необходимости ибо в силу ч. 2 ст. 1152 Гражданского кодекса РФ «принятие наследником части наследства означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось». Таким образом, во избежание судебного разбирательства, нотариус включил в наследственную массу имущество, приобретенное наследодателем с нарушением действовавшего законодательства и выдал свидетельство о праве на наследство 1/4 доли в праве общей долевой собственности в квартире Б.

В связи с этим, автор считает, что нотариусы, как и другие работники правоохранительных органов должны более внимательно подходить к решению возникающих проблем, в том числе систематически анализировать складывающуюся судебную практику по тем или иным вопросам.

Возвращаясь к видам наследования, хотелось бы затронуть одну проблему, до сих пор не разрешенную законодателями.

Имущество, приобретенное в период брака супругами, по общему правилу является их общей совместной собственностью. В случае смерти одного из супругов необходимо определить, какое имущество и в какой части должно войти в состав наследства. По наследству переходит только личное (раздельное) имущество умершего и его доля в общем имуществе супругов. Определение доли пережившего супруга в общем имуществе супругов возможно во внесудебном порядке путем выдачи ему на основании его заявления свидетельства о праве собственности, предусмотренного ч. 1 ст. 75 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, в результате чего возникает долевая собственность пережившего супруга и наследника (наследников) на имущество, находившееся в общей совместной собственности супругов.

В научной литературе и практике дискутируется вопрос о возможности применения другого способа оформления наследственных прав пережившего супруга и наследника (наследников), отличного от того, что описан выше. Данный способ оформления прав пережившего супруга и наследников заключается в том, что имущество, находившееся в совместной собственности супругов и право собственности, на которое зарегистрировано за наследодателем, включается в наследственную массу без выделения супружеской доли и переходит в собственность наследника (наследников)[[64]](#footnote-64). Противники такого оформления прав пережившего супруга указывают на нарушение прав и законных интересов пережившего супруга, отмечая, что предметом наследования становится не доля в праве общей собственности на имущество, а все имущество и, как результат, свидетельство о праве на наследство выдается на долю в праве собственности на имущество живого субъекта[[65]](#footnote-65).

Сторонники оформления наследственных прав супруга и наследников подобным способом считают, что обязательное выделение пережившим супругом своей доли в общем имуществе супругов зачастую неоправданно усложнило бы процедуру оформления наследства, а также отмечают малую целесообразность обязательного выделения супружеской доли, когда, например, переживший супруг является одновременно единственным наследником. В последнем случае правовой результат будет одинаковым, независимо от того, будет ли выделена супружеская доля или нет. В качестве еще одного аргумента против рассматриваемого способа оформления наследственных прав пережившего супруга можно привести схожесть отказа пережившего супруга от выделения супружеской доли в совместно нажитом имуществе с дарением.

Действия пережившего супруга по включению всего имущества, приобретенного в период брака наследодателем, в наследственную массу нельзя расценивать как дарение и применять к ним правила главы 32 Гражданского кодекса РФ, так как дарение возможно совершить только в отношении своего имущества. В данном случае переживший супруг полностью отрицает принадлежность ему имущества наследодателя, переход права собственности будет происходить на основании наследования от наследодателя к наследникам, а не от пережившего супруга. Таким образом, следует признать возможность включения всего имущества, приобретенного наследодателем в период брака и зарегистрированного на его имя, в наследственную массу на основании опровержения пережившим супругом презумпции общности нажитого в браке имущества.

Порядок действий нотариуса при оформлении наследственных прав, как представляется автору должен быть следующим. При принятии наследства нотариус обязан разъяснить пережившему супругу его право на определение супружеской доли в общем имуществе супругов[[66]](#footnote-66) и выяснить, не был ли заключен между ними брачный договор. Это разъяснение должно быть сделано до выдачи свидетельства о праве на наследство. Если от пережившего супруга поступит заявление с просьбой выдать ему свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, то нотариус, убедившись, что имеются законные основания для его выдачи, обязан выдать пережившему супругу свидетельство о праве собственности на одну вторую долю перечисляемых в свидетельстве вещей и имущественных прав. Если от пережившего супруга по истечении шести месяцев со дня смерти наследодателя не поступило заявления с просьбой выделить супружескую долю или заявления, из которого следует, что супружескую долю переживший супруг не намерен выделять, а другие наследники настаивают на выдаче свидетельства о праве на наследство, нотариусу следует выдать свидетельство о праве на наследство на половину имущества, приобретенного наследодателем в браке, а долю на вторую половину имущества оставить открытой. В случае если переживший супруг впоследствии выразит желание выделить супружескую долю, ему должно быть выдано свидетельство о праве собственности на 1/2 долю, оставленную ранее открытой. Если же от пережившего супруга поступит заявление, в котором он опровергнет презумпцию общности нажитого в браке имущества, то нотариусу следует выдать дополнительные свидетельства о праве на наследство (в соответствии с п. 2 ст. 1162 Гражданского кодекса РФ).

Подводя итог изложенному, следует отметить, что проблема отказа от выделения супружеской доли пережившим супругом требует более четкого законодательного регулирования, в частности, имеет смысл прямо закрепить в законодательстве такую возможность. Это позволило бы решить ряд практических проблем, возникающих при оформлении наследственных прав, а также предотвратило бы в ряде случаев необходимость обращения в суд. Пока же порядок оформления наследственных прав в указанной ситуации практически полностью остается на усмотрение нотариуса.

Одним из нововведений современного наследственного права России, является возможность составления закрытых завещаний, содержание которых является тайной для окружающих и может быть известно лишь самому завещателю (ст. 1126 Гражданского кодекса РФ).

Принимая от завещателя конверт с закрытым завещанием, нотариус обязан разъяснить завещателю содержание п. 2 ст. 1126 Гражданского кодекса РФ (завещание должно быть собственноручно написано и подписано завещателем) и ст. 1149 Гражданского кодекса РФ (правила об обязательной доле в наследстве) и сделать об этом соответствующую надпись на втором конверте, а также выдать завещателю документ, подтверждающий принятие закрытого завещания.

При этом остается проблемой грамотное составление завещания наследодателем в соответствии со всеми предъявляемыми требованиями, поскольку у нотариуса и у других специалистов по определению исключена возможность знакомства с содержанием и реквизитами составляемого документа[[67]](#footnote-67).

Некоторые специалисты резко критикуют нововведения о простой форме завещания и закрытом завещании. Так, глава Федеральной нотариальной палаты РФ Е. Клячин новеллы наследования прокомментировал следующим образом: «Как практикующему нотариусу, идея закрытого завещания мне не нравится, крайне редко человек сам может составить завещание, которое отвечало бы всем требованиям закона и давало возможность исполнить волю человека так, как он этого хотел[[68]](#footnote-68)».

Согласно п. 1 ст. 1124 Гражданского кодекса РФ завещание должно быть удостоверено нотариусом. Нотариусы в своей деятельности должны руководствоваться Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, законами субъектов Федерации и иными нормативными правовыми актами, в частности Гражданским кодексом РФ, Основами законодательства РФ о нотариате, Методическими рекомендациями по совершенствованию отдельных видов нотариальных действий нотариусами, утвержденными Приказом Минюста России от 15 марта 2000 г. № 91[[69]](#footnote-69).

Нотариус обязан разъяснить завещателю его права и обязанности по составлению завещания (вытекающие из наследственных правоотношений) и оказать ему содействие в составлении проекта завещания.

Если же проект завещания представлен нотариусу уже составленным, он обязан проверить содержание завещания и законность сделанных завещателем распоряжений. В указанных случаях нотариус для выяснения действительной воли завещателя должен побеседовать с завещателем без посторонних лиц. Это обстоятельство особенно важно, когда нотариус выезжает для удостоверения завещания на дом или в больницу, так как там завещатель особенно часто может находиться под влиянием заинтересованных лиц и сделать завещательное распоряжение, не соответствующее его воле. Сведения, полученные нотариусом в беседе с завещателем и отражающие волю завещателя, необходимо точно воспроизводить в тексте завещания. Поэтому при его изложении не допускается использование выражений, содержащих противоречия и различные толкования[[70]](#footnote-70).

Однако следует учитывать, что роль нотариуса при удостоверении завещания состоит не только в простом заверении подписи завещателя и учинении удостоверительной надписи. При совершении этого нотариального действия нотариусом должны быть разъяснены завещателю, помимо выяснения его подлинной воли, требования действующего законодательства о порядке наследования, о необходимости охраны прав его нетрудоспособных, несовершеннолетних наследников и иждивенцев[[71]](#footnote-71).

На практике часто возникают случаи, когда после смерти гражданина (чаще всего живущий один) его имущество оказывается завещано людям не имевшем к нему при жизни никакого отношения. Очень часто это касается квартир. И тогда заинтересованные наследники через суд пытаются признать такие завещания недействительными. При расследовании обстоятельств таких случаев выясняется, что при составлении завещания умерший не понимал значения своих действий и не мог руководить ими в силу различных уловок мошенников. Так вот решающее значение при удостоверении завещания имеют действия нотариуса, который обязан удостовериться в дееспособности завещателя и в его способности понимать значение совершаемых им действий. Также нотариус обязан разъяснить правовые последствия совершаемых действий.

В соответствии со статьей 48 Основ законодательства РФ о нотариате гражданину может быть отказано в удостоверении завещания в случаях, когда:

1. завещание не соответствует требованиям закона (части третьей Гражданского кодекса РФ);
2. с просьбой о совершении этого нотариального действия обратилось лицо, не являющееся завещателем;
3. с просьбой об удостоверении завещания обратилось недееспособное лицо (причем недееспособность гражданина должна быть подтверждена вступившим в законную силу решением суда; в противном случае презюмируется, что лицо является дееспособным).

Если у нотариуса возникли сомнения в дееспособности гражданина, он имеет право отложить удостоверение завещания в порядке ст. 41 Основ законодательства РФ о нотариате с целью выяснения вопроса о том, имеется ли решение суда о признании этого гражданина недееспособным[[72]](#footnote-72).

В соответствии со ст. 43 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате при удостоверении сделок нотариус обязан проверять дееспособность участвующих в сделках граждан. Однако порядок проведения такой проверки действующим законодательством не установлен.

Автору представляется, что в этой ситуации нотариус располагает следующими способами для выяснения дееспособности граждан.

Ст. 21 Гражданского кодекса РФ определяет дееспособность как способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Гражданская дееспособность возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия. Кроме того, в случаях, когда законом допускается вступление в брак до достижения восемнадцати лет, гражданин, не достигший восемнадцатилетнего возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак.

В этой связи для установления дееспособности гражданина, участвующего в сделке, нотариус может требовать предъявления документа, подтверждающего возраст лица, обратившегося за совершением нотариального действия, а в соответствующих случаях – свидетельства о браке.

Если у нотариуса имеются основания предполагать, что кто-либо из участников сделки не может понимать значения своих действий или руководить ими вследствие душевной болезни или слабоумия, злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами, а сведений о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным не имеется, нотариус, в соответствии с абзацем вторым ст. 41 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, вправе отложить совершение сделки и истребовать дополнительные сведения от физических и юридических лиц (например, не выносилось ли судом решение о признании лица, участвующего в сделке, недееспособным или ограниченно дееспособным).

В зависимости от полученной информации нотариус либо удостоверяет сделку, либо отказывает в совершении нотариального действия.

В связи с этим автором были изучены материалы судебной практики. Интересный случай произошел в Свердловской области. 01 августа 2006 г. судебной коллегией по гражданским делам Свердловского областного суда было рассмотрено дело № 33-5491/2006 по иску С. к Ч., нотариусу Масловой Н.Н. о признании недействительными доверенности, сделок купли-продажи жилого помещения, признании недействительным свидетельства о праве собственности, признании права собственности на квартиру в порядке наследования. Суд первой инстанции частично удовлетворил заявленные требования, однако, отказал в признании прав собственности на квартиру за истцом.

В ходе разбирательства дела в кассационном порядке суд установил, что истец является родной дочерью умершей И. которая являлась собственником квартиры А. и длительное время страдала гипертонической болезнью, дисциркуляторной энцефалопатией, церебральным атеросклерозом, хроническим психическим расстройством здоровья, снижением памяти, неоднократно лечилась в психиатрическом стационаре. 11.12.2003 г. И. оформила удостоверенную нотариусом Масловой Н.Н. доверенность на право Ч. распоряжаться всем своим имуществом, в том числе и продавать свою квартиру. На основании доверенности 18.12.2003 Ч. продал указанную квартиру Д., а тот 31.12.2003, действуя через своего представителя П., действующую на основании доверенности, продал квартиру З. Истец полагает, что нотариус Маслова Н.Н. не должна была удостоверять доверенность на Ч. ввиду того, что не удостоверилась в дееспособности И. Нотариус пояснила, что умершая не признана судом недееспособной и в ходе беседы с ней вела себя адекватно. На основании ст. 17 Основ законодательства РФ о нотариате нотариус, совершивший нотариальные действия, противоречащие закону, обязан возместить причиненный вследствие этого ущерб. Последний покупатель квартиры А – З. суду пояснила, что купила квартиру, однако не поинтересовалась судьбой приобретаемого имущества. Признавая недействительной доверенность, сделку купли-продажи жилого помещения, свидетельство о праве собственности, суд первой инстанции исходил из того, что нотариус Маслова Н. Н. не удостоверилась в способности матери истца понимать значение своих действий и руководить ими, однако, суд признал З. добросовестным покупателем квартиры А. и на основании этого отказал истцу в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на данную квартиру. С такой позицией не согласился суд кассационной инстанции, указав в своем определении, что достаточной степени осмотрительности в действиях З. не имелось. Ответчиком З. при заключении договора купли-продажи спорной квартиры не было обращено внимание на то, что квартира за месяц продается два раза. Данное обстоятельство должно было вызвать с ее стороны необходимость ознакомления с документами, при котором она могла бы обратить внимание, что предыдущая сделка совершена пожилым человеком, через представителя, денежная сумма, несмотря на разницу в две недели между сделками, значительно отличается. Судебная коллегия считает, факт добросовестности покупателя З., который предполагается в соответствии с ч. 3 ст. 10 Гражданского кодекса РФ, опровергается материалами дела, поэтому требование о признании права собственности на квартиру А должно быть удовлетворено[[73]](#footnote-73).

Во избежание подобных случаев, нотариусам, при совершении любых нотариальных действий необходимо внимательно вникать в каждую конкретную ситуацию, особенно при совершении нотариальных сделок, в которых участвуют престарелые люди и люди с признаками психических заболеваний. К сожалению, при анализе судебной практики автор выявил единичные случаи подобных судебных решений. В основном суды исходят из неписанного правила «нотариус всегда прав».

Таким образом, именно четкое выполнение нотариусами требований законодательства может помочь в решении проблемы с махинациями мошенников при составлении завещаний людьми престарелого возраста.

Роль нотариуса очень хорошо раскрывается при толковании завещания. Согласно ст. 1132 Гражданского кодекса РФ при толковании завещания нотариусом, принимается во внимание буквальный смысл содержащихся в нем слов и выражений. В случае неясности буквального смысла какого-либо положения завещания он устанавливается путем сопоставления этого положения с другими положениями и смыслом завещания в целом. При этом должно быть обеспечено наиболее полное осуществление предполагаемой воли завещателя. Толкование завещания означает определение истинных намерений завещателя. Критерий толкования основан на внешних формах волеизъявления, которые выражены в завещании[[74]](#footnote-74).

При толковании завещания не просто принимается во внимание буквальный смысл имеющихся в нем слов и выражений, но и анализируется существо содержащихся в нем распоряжений.

Например, завещателем совершено завещание, в соответствии с которым он завещает принадлежащую ему квартиру дочери и сыну в равных долях каждому. Однако при оформлении наследственных прав после его смерти установлено, что квартира принадлежит завещателю и его супруге на праве общей долевой собственности. При толковании такого завещания будет неправильно руководствоваться только буквальным смыслом изложенных в нем слов, касающихся имущественного объекта завещания, поскольку завещатель не мог распорядиться квартирой целиком. Вместе с тем, оснований для отказа в выдаче наследникам свидетельства о праве на наследство по завещанию также не имеется. Нотариус, руководствуясь принципом толкования завещания, должен выдать указанное свидетельство на долю в праве общей собственности на завещанную квартиру, принадлежащую наследодателю.

Законом не предусмотрено вынесения какого-либо специального процессуального документа о толковании завещания. Проведенная процедура толкования завещания находит свое отражение в дальнейших действиях лица, наделенного правом толкования завещания. Так, предполагается, что нотариус использовал принцип толкования завещания, если им на основании указанного завещания выдано свидетельство о праве на наследство, либо, напротив, вынесено постановление об отказе в выдаче свидетельства о праве на наследство по мотивам несоответствия завещания требованиям закона.

Нельзя завещать, например, недвижимое имущество, которое хотя и находится во владении и пользовании у наследодателя, но у него отсутствует право собственности на данный объект недвижимого имущества.

Данный вывод подтверждается материалами судебной практики. Петров И.Ф. являлся нанимателем жилого помещения по договору социального найма и включил это жилое помещение в завещание, а также он имел намерение приватизировать свою квартиру, однако он не успел подать заявление о приватизации. После смерти Петрова И.Ф. в суд обратилась его дочь Иванова А.А. с иском о включении в наследственную массу и признании права собственности на жилое помещение. Суд первой инстанции исковые требования удовлетворил. Однако Администрация муниципального образования обжаловала данное решение в кассационном порядке. Суд кассационной инстанции решение суда первой инстанции отменил и вынес новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований. Свою позицию суд кассационной инстанции мотивировал Постановлением пленума Верховного Суда РФ № 8 от 24 августа 1993 г. «О некоторых вопросах применения судами Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Как разъяснено в п. 8 указанного Постановления пленума Верховного Суда РФ «... если гражданин, подав заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого договора местной администрацией, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по независящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизации, в которой ему не могло быть отказано». Однако Петров И. Ф. заявления о приватизации в компетентные органы не подавал. Следовательно он не мог завещать спорное жилое помещение, так как не находилось у него в собственности. Таким образом, нет оснований для удовлетворения иска[[75]](#footnote-75).

В подобных случаях при толковании завещания нотариус должен выяснить, на каком праве наследодателю принадлежит завещанное имущество и имеет ли он право завещать такое имущество.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог всему вышесказанному автор отмечает наметившиеся тенденции перехода к демократическим принципам построения правовой системы в Российской Федерации. Однако, по ряду объективных причин, наивно было бы полагать, что с принятием 12 декабря 1993 г. Конституции Российской Федерации в стране резко произойдет установление демократических принципов и основ правового государства.

Автором в процессе выполнения данной работы определены место и роль нотариуса в сделках с недвижимым имуществом, выявлены положительные и отрицательные моменты в действующем законодательстве. Также автор попытался вывести некоторые предложения по совершенствованию правового поля, в частности, совершенствование деятельности нотариальных органов во взаимосвязи их с другими государственными структурами.

В ходе разработки темы дипломной работы были поставлены и решены следующие задачи: изучена история генезиса и становления нотариата в контексте с темой дипломной работы; исследован подинститут продажи недвижимости и определено место нотариуса в нем, а также изучены способы нотариальной защиты интересов, как покупателя, так и продавца; рассмотрены вопросы, связанные с дарением и наследованием недвижимого имущества; изучена и проанализирована судебная и правоприменительная практика по рассматриваемым правоотношениям.

Таким образом, необходимо сделать некоторые выводы, в ходе изучения места и роли нотариусов в сделках с недвижимым имуществом.

Нотариат зародился еще до нашей эры, в связи с развитием гражданского оборота и на протяжении всей истории является неотъемлемой частью практически каждой правовой системы любого государства.

Начавшаяся демократизация российского общества в начале 90-х годов XX века привела к возникновению института негосударственного, или латинского, нотариата. За последнее десятилетие частный нотариат занял прочные позиции в российской правовой системе, число частных нотариусов возрастает. На сегодняшний день в Братске нет ни одной государственной нотариальной конторы. В 1995 году Россия вступила в Международный союз латинского нотариата, объединяющий более 60 государств и занимающийся вопросами сближения национального законодательства, распространением положительного опыта в нотариальной сфере. Несмотря на определенные сдвиги в развитии отечественного нотариата, остается множество нерешенных проблем.

Проблемы развития современного российского нотариата во многом связаны с тем, что в юридической науке не проанализированы еще в полной мере роль и значение нотариата как части гражданско-правовой системы, направленной на защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц и призванной обслуживать интересы собственности. Резкий переход от господства государственной собственности на средства производства к рыночным отношениям привел к ситуации, когда в правовой сфере возродились механизмы, смысл и значение которых не были в достаточной мере исследованы юридической наукой, в том числе и нотариат. Принципиальная перестройка системы нотариата после принятия Основ законодательства о нотариате происходила без соответствующего научного обоснования ее необходимости, без изменения в общественном сознании отношения к нотариату.

При разработке темы дипломной работы автором были выявлены следующие пробелы в действующем законодательстве и внесены предложения по устранению выявленных пробелов.

Нотариус, удостоверяя договор продажи недвижимости или договор дарения недвижимого имущества должен убедиться в отсутствии арестов на недвижимое имущество, наложенных судом или следственными органами, ибо имущество, состоящее под арестом, объектом отчуждения являться не может. Информация об отсутствии арестов на недвижимое имущество должна содержаться в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляемой учреждением юстиции, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. В настоящее время нотариусы не проверяют факт возможного наличия запрещений отчуждения недвижимого имущества, поскольку проверка имущества на наличие запрещений в функции нотариусов не входит, в связи с отсутствием для этого законодательных оснований. В связи с данным пробелом в законодательстве автор считает необходимым внести изменения в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, дополнив их положением которое будет обязывать нотариуса при удостоверении договоров отчуждения недвижимого имущества проверять наличие ареста на это имущество.

Так, представляется, что статью 16 (Обязанности нотариуса) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате необходимо дополнить следующим положением «При удостоверении договоров отчуждения недвижимого имущества нотариус обязан проверить наличие обременений отчуждаемого имущества».

Согласно ст. 15 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате нотариус имеет право представлять в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые для проведения такой государственной регистрации документы в Федеральную Регистрационную Службу Российской Федерации в случае нотариального удостоверения им соответствующей сделки или совершения им иного соответствующего нотариального действия, а также получать свидетельства о государственной регистрации прав и (или) иные документы для передачи их лицам, в интересах которых осуществлялась такая государственная регистрация.

По мнению автора возможно законодательно закрепить право предоставления в Федеральную Регистрационную Службу документов не только за нотариусом но и его помощником. В связи с этим необходимо дополнить статью 15 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате положением следующего содержания: «помощник нотариуса также обладает правом представления заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые для проведения такой государственной регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае нотариального удостоверения соответствующей сделки или совершения иного соответствующего нотариального действия нотариусом, помощником которого он является, а также получать свидетельства о государственной регистрации прав и (или) иные документы для передачи их лицам, в интересах которых осуществлялась такая государственная регистрация.

Законодательством до сих пор четко не определен круг полномочий нотариуса, возникающий при обращении за проведением государственной регистрации.

Как уже было сказано, обязательного нотариального удостоверения таких сделок не требуется. Поэтому относительно мало договоров продажи недвижимости удостоверяется нотариально. Автор считает, что было бы целесообразно законодательно закрепить обязательное удостоверение таких договоров у нотариуса, хотя и с некоторыми ограничениями. Например, установить обязательную нотариальную форму для договоров продажи нежилых помещений и другой недвижимости, не предназначенной для проживания. Во-первых, это коснется в большей части юридических лиц, а во-вторых, существенно повысит доходы федерального бюджета, в-третьих, в некоторой степени позволит разгрузить суды, ведь не для кого не секрет, что в судах рассматривается много дел о признании сделок недействительными. Это происходит также по причине неквалифицированного составления договоров отчуждения недвижимости. Нотариус, как профессионал будет составлять договор с юридической точки зрения правильно, а значит, будет гораздо меньше причин для признания его недействительным.

Если на сегодняшний день роль нотариусов при удостоверении договоров продажи недвижимого имущества и договоров дарения полностью сводится к волеизъявлению сторон, то наследственном праве роль нотариуса велика как нигде. Именно сферу наследственных правоотношений государство отдало на откуп нотариусам, законодательно закрепив, что только нотариус уполномочен на выдачу свидетельств о праве на наследство. Именно нотариус является главным толкователем и исполнителем (если завещатель не назначил исполнителя) завещаний.

Общей проблемой всей правовой системы России, в частности нотариата, является их относительная безнаказанность. Анализируя материалы судебной практики, автором было выявлено, что суды часто прикрывают неправомерные действия нотариусов, очень мало дел, по которым нотариусы были бы привлечены к ответственности за свои неправомерные действия, в большинстве дел, так или иначе связанных с совершением какого-либо нотариального действия нотариусы проходят не как ответчики, а как третьи лица. В связи с этим автор считает необходимым более жестко закрепить ответственность нотариусов. Для этого необходимо в статью 17 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате внести дополнение следующего содержания: «при удостоверении сделки об отчуждении недвижимого имущества, впоследствии обжалуемого заинтересованной стороной в судебной порядке, нотариус, совершивший обжалуемую сделку привлекается в качестве второго ответчика».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации. // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая: федеральный закон РФ 30.11.1994 № 51-ФЗ [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая: федеральный закон РФ от 26.01.1996 № 14-ФЗ [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

Гражданский кодекс Российской Федерации часть третья: федеральный закон РФ от 26.11.2001 № 146-ФЗ [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

1. Налоговый кодекс Российской Федерации часть вторая: федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
2. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: основы законодательства РФ от 22.07.1993 № 5487-1 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
3. О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ: федеральный закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ [электронный ресурс] КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
5. О внесении изменений и дополнений в федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: федеральный закон от 09.06.2003 № 69-ФЗ [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
6. Об утверждении Административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: приказ Минюста РФ от 14.09.2006 № 293 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
7. Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации: приказ Минюста РФ от 15.03.2000 № 91 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах применения судами Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24.08.1993 № 8 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.04.2002 № 11011/01 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

Определение Московского областного суда от 16.05.2006 № 33-4051 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.10.2005 № 16-В05-22 [электронный ресурс] //КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

Определение Пензенского областного суда от 17 апреля 2007 г. по делу № 33-678 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

Определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда по делу № 33-5491/2006 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

Решение Арбитражного суда республики Карелия от 27.04.2009 г. по делу № А26-6738/2008 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

Решение Арбитражного суда Иркутской области от 15.10.2007 г. по делу № А19-11822/07-16 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.

1. Гришаев С.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. Постатейный [электронный ресурс] / С.П. Гришаев, А.М. Эрделевский. // КонсультантПлюс. ВерсияПроф, 2007. – 454 с.
2. Пиляева В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный). Часть третья / В.В. Пиляева. – М. : Витрэм, 2008. – 356 с.
3. Репин В.С. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате. [электронный ресурс] / В.С. Репин // КонсультантПлюс. ВерсияПроф, 2008. – 233 с.

Авдюков М.Г. Роль нотариата в охране прав граждан / М.Г. Авдюков, Л.И. Газиянц. – М. : Проспект, 2008. – 321 с.

1. Беляев И.Д. История русского законодательства / И.Д. Беляев. – М. : ИНФРА-М, 1999. – 548 с.
2. Вавилина Е.В. Новый порядок наследования и дарения / Е.В. Вавилин, Е.В. Гурьева. – М. : Издательство «Юркнига». 2006. – 175 с.
3. Гатин А.М. Гражданское право: учебное пособие / А.М. Гатин. – М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2008. – 658 с.
4. Зайцева Т.И. Наследственное право в нотариальной практике: учеб. пособие / отв. ред. П.В. Крашенинников. – М.: КНОРУС, 2007. – 558 с.

Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики / И.Л. Ивачев. – М.: ГроссМедиа, 2005. – 122 с.

1. Казанцева А.Е. Приобретение права собственности в порядке наследования / А.Е. Казанцева // Сб. науч. трудов в честь проф. Б.Л. Хаскельберга. – М.: Статут, 2008. – 256 с.
2. Ляпидевский Н. История нотариата / Н. Ляпидевский. – М.: Университетская типография (Катковъ и Ко), 1875. – 219 с.
3. Минахина И.А. Наследование. Дарение. Пожизненная рента: вопросы правового регулирования / И.А. Минахина. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2007. – 325 с.

Новицкий И.Б. Римское частное право: учебник / И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский – М. : Юристъ, 2007. – 499 с.

1. Фемилиди А.М. Русский нотариат / А.М. Фемилиди. – СПб. : Издание Конторович, 1902. – 98 с.
2. Федеральная нотариальная палата России. Центр нотариальных исследований. Настольная книга нотариуса Учебно-методическое пособие. Второе издание, исправленное и дополненное / Федеральная нотариальная палата // в 2 т М., 2008. – Т. 1 – 523 с.
3. Хрестоматия по истории русского государства и права / сост. Ю.П. Титова. – М. : Юристъ, 2005. – 292 с.
4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Г.Ф. Шершеневич – М. : Юристъ, 1995. – 562 с.
5. Азнаев А.М. Из истории нотариата / А.М. Азнаев // Нотариус. 2007. № 5. С. 36–38.

Азнаев А.М. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью, возникшие противоречия с нормами конституционного и гражданского права / А.М. Азнаев // Нотариус. 2007 г. № 4. С. 65–69.

Богомолова Е. От писца к нотариусу / Е. Богомолова // ЭЖ-Юрист. 2004. № 43. С. 26.

Буднев Н.С. больше внимания нотариальным органам / Н.С. Буднев // Социалистическая законность. 1944. № 3/4. С. 14.

Буднев Н.С. За дальнейшее развертывание социалистического соревнования нотариальных контор и судебных исполнителей / Н.С. Буднев // Социалистическая законность. 1950. № 3. С. 27.

1. Веграсова Г.И. Понятие и формы нотариальной защиты права собственности / Г.И. Вергасова // Нотариус. 2007. № 6. С. 36.
2. Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав при дарении и наследовании / Е.В. Вавилин // Гражданское право. 2006. № 2. С.65–69.
3. Грудцина Л.Ю. Как правильно распорядиться своим имуществом (наследование, дарение, рента) [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф.
4. Гвоздева И.Н. Вопросы наследования / И.Н. Гвоздева // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 4. С. 96–101.
5. Жогов Д.Ю. Нотариус как участник отношений, возникающих при государственно регистрации прав на недвижимости / Д.Ю. Жогов, С.Е. Малета // Право и экономика. 2007 № 2. С. 32–36.

Иванов Е.А. Бессрочная «амнистия» на шесть соток. / Е.А. Иванов // Российская газета. 2006. № 4158.

Кодинцев. А.Я. Управление системой советского нотариата накануне Великой Отечественной войны / А.Я. Кодинцев // Адвокат. 2007. № 8. С. 56–59.

Кодинцев А.Я. Советский нотариат в послевоенный период / А.Я. Кодинцев // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 1. С. 36–38.

Кодинцев А.Я. Советский нотариат в середине 50-х годов XX века / А.Я. Кодинцев // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 3. С. 98–102.

1. Клячин Е.Н. Потенциал нотариата - на службу обществу / Е.Н. Клячин // Российская юстиция. 2002. № 7. С. 20.

Мамишов З. нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью обязательно / З. Мамишов // Российская юстиция. 2007. № 8. С. 56–60.

1. Ништ Т.А. Некоторые проблемы нотариального оформления права собственности пережившего супруга на долю в общем имуществе супругов / Т. А. Ништ // Нотариус. 2008. № 6. С. 25–37.

Оводов А. Интервью с Президентом Федеральной Нотариальной Палаты Е.Н. Клячиным / А. Оводов // Нотариус. № 4. С. 25-26.

Пискунова М. Нужно ли сделкам с недвижимостью нотариальное удостоверение? / М. Пискунова // ЭЖ-Юрист. 2003. № 26.

Певницкий С.Г. Договор купли-продажи недвижимого имущества / С. Г. Певницкий // Нотариус. 2007. № 4. С. 2–4.

1. Рулан Н. Юридическая антропология / Н. Рулан // Гражданское право. 2003. № 4. С. 224.
2. Раскостова Р.А. Формы завещаний и условия их действительности / Р. А. Раскостова // Наследственное право. 2008. № 2. С. 35–42.

Сучкова Н. нужна ли сделкам государственная регистрация? / Н. Сучкова // ЭЖ-Юрист. 2003. № 5. С. 9.

1. Терешко Ю. Обойдемся без нотариуса / Ю. Терешко // ЭЖ-Юрист. 2008. № 11. С. 21.
2. Цветков И. Лучше организовать работу нотариата / И. Цветков // СЮ Нотариат. Сборник. 1942. № 21. С. 15–21.
3. Долгов В.М. Нотариат – это гарантии и стабильность! [электронный ресурс] / В.М. Долгов // http:// www.notary.ru

Кобцева А. Форма и условия договора купли-продажи жилых помещений [электронный ресурс] / А. Кобцева, О. Петрова // http:// www.estate.ru

1. *См.* Ляпидевский Н. История нотариата / Н. Ляпидевский. – М. : Университетская типография (Катковъ и Ко), 1875. – 21 с. [↑](#footnote-ref-1)
2. *См.* Фемилиди А. М. Русский нотариат / А. М. Фемилиди. – СПб. : Издание Конторович, 1902. – 35 с. [↑](#footnote-ref-2)
3. *См.* Азнаев А. М. Из истории нотариата / А. М. Азнаев // Нотариус. 2007. № 5. С. 36–38. [↑](#footnote-ref-3)
4. *См.* Указ. соч. С. 41. [↑](#footnote-ref-4)
5. *См.* Рулан Н. Юридическая антропология / Н. Рулан // Гражданское право. 2003. № 4. С. 160–165. [↑](#footnote-ref-5)
6. *См.* Беляев И.Д. История русского законодательства / И. Д. Беляев. – М. : ИНФРА-М, 1999. С. 348. [↑](#footnote-ref-6)
7. *См.* Хрестоматия по истории русского государства и права / сост. Ю. П. Титова. – М. : Юристъ, 2005. С. 285. [↑](#footnote-ref-7)
8. *См.* Указ. соч. С. 364. [↑](#footnote-ref-8)
9. *См.* Цветков И. Лучше организовать работу нотариата / И. Цветков // СЮ Нотариат. Сборник. 1942. № 21. С. 15–21. [↑](#footnote-ref-9)
10. *См.* Кодинцев. А.Я. Управление системой советского нотариата накануне Великой Отечественной войны / А. Я. Кодинцев // Адвокат. 2007. № 8. С. 56–59. [↑](#footnote-ref-10)
11. *См.* Буднев Н.С. больше внимания нотариальным органам / Н.С. Буднев // Социалистическая законность. 1944. № 3/4. С. 14. [↑](#footnote-ref-11)
12. *См.* Авдюков М.Г. Роль нотариата в охране прав граждан / М.Г. Авдюков, Л.И. Газиянц. – М. : Проспект, 2008. С. 22. [↑](#footnote-ref-12)
13. *См.* Кодинцев А.Я. Советский нотариат в послевоенный период / А.Я. Кодинцев // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 1. С. 36–38. [↑](#footnote-ref-13)
14. С*м.* Буднев Н.С. За дальнейшее развертывание социалистического соревнования нотариальных контор и судебных исполнителей / Н.С. Буднев // Социалистическая законность. 1950. № 3. С. 27. [↑](#footnote-ref-14)
15. *См.* Кодинцев А.Я. Советский нотариат в середине 50-х годов XX века / А.Я. Кодинцев // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 3. С. 98 – 102. [↑](#footnote-ref-15)
16. *См.* Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: основы законодательства РФ от 22.07.1993 № 5487-1 Статья 1 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-16)
17. *См.* Хышиктуев О.В. Перспективы развития нотариата в Российской Федерации / О.В. Хышиктуев // Современное право. 2001. № 11. С. 2. [↑](#footnote-ref-17)
18. *См.* Клячин Е.Н. Потенциал нотариата - на службу обществу / Е.Н. Клячин // Российская юстиция. 2002. № 7. С. 20. [↑](#footnote-ref-18)
19. *См.* Долгов В.М. Нотариат – это гарантии и стабильность! [электронный ресурс] / В. М. Долгов // http:// www.notary.ru [↑](#footnote-ref-19)
20. *См.* Сучкова Н. Нужна ли сделкам государственная регистрация? / Н. Сучкова // ЭЖ-Юрист. 2003. № 5. С. 9. [↑](#footnote-ref-20)
21. *См.* Пискунова М. Нужно ли сделкам с недвижимостью нотариальное удостоверение? / М. Пискунова // ЭЖ-Юрист. 2003. № 26. С. 15. [↑](#footnote-ref-21)
22. *См.* Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: основы законодательства РФ от 22.07.1993 № 5487-1 статья 35 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-22)
23. *См.* Федеральная нотариальная палата России. Центр нотариальных исследований. Настольная книга нотариуса Учебно-методическое пособие. Второе издание, исправленное и дополненное / Федеральная нотариальная палата // в 2 т М., 2008. – Т. 1. С. 140. [↑](#footnote-ref-23)
24. *См.* Оводов А. Интервью с Президентом Федеральной Нотариальной Палаты Е.Н. Клячиным / А. Оводов // Нотариус. № 4. С. 25-26. [↑](#footnote-ref-24)
25. *См.* Гришаев С.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. Постатейный. / С.П. Гришаев, А.М. Эрделевский [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. 2007. С. 251. [↑](#footnote-ref-25)
26. *См.*Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.04.2002 № 11011/01 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-26)
27. *См.* Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.10.2005 № 16-В05-22 [электронный ресурс] //КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-27)
28. *См.* Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая: федеральный закон РФ от 26.01.1996 № 14-ФЗ Статья 555 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-28)
29. *См.* Ивачев И. Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики / И. Л. Ивачев. – М. : ГроссМедиа, 2005. С. 69. [↑](#footnote-ref-29)
30. *См.* Певницкий С.Г. Договор купли-продажи недвижимого имущества / С.Г. Певницкий // Нотариус. 2007. № 4. С. 2–4. [↑](#footnote-ref-30)
31. *См.* Кобцева А. Форма и условия договора купли-продажи жилых помещений [электронный ресурс] / А. Кобцева, О. Петрова // http://www.estate.ru [↑](#footnote-ref-31)
32. *См.* Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая: федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ Статья 219 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-32)
33. *См.* Богомолова Е. От писца к нотариусу / Е. Богомолова // ЭЖ-Юрист. 2004. № 43. С. 26. [↑](#footnote-ref-33)
34. *См.* Азнаев А.М. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью, возникшие противоречия с нормами конституционного и гражданского права / А.М. Азнаев // Нотариус. 2007. № 4. С. 65–69. [↑](#footnote-ref-34)
35. *См.* Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики / И.Л. Ивачев. – М. : ГроссМедиа, 2003. С. 32. [↑](#footnote-ref-35)
36. *См.* Решение Арбитражного суда Иркутской области от 15.10.2007 г. по делу № А19-11822/07-16 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-36)
37. *См.* Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: основы законодательства РФ от 22.07.1993 № 5487-1 часть 1 статья 16 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-37)
38. *См.* Репин В.С. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате. [электронный ресурс] / В.С. Репин // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. 2008. С. 63. [↑](#footnote-ref-38)
39. *См.* Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: основы законодательства РФ от 22.07.1993 № 5487-1 Статья 22.1 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-39)
40. *См.* Жогов Д.Ю. Нотариус как участник отношений, возникающих при государственно регистрации прав на недвижимости / Д.Ю. Жогов, С.Е. Малета // Право и экономика. 2007. № 2. С. 32–36. [↑](#footnote-ref-40)
41. *См.* Иванов Е.А. Бессрочная «амнистия» на шесть соток. / Е.А. Иванов // Российская газета. 2006. № 4158. [↑](#footnote-ref-41)
42. *См.* Жогов Д.Ю. Нотариус как участник отношений, возникающих при государственно регистрации прав на недвижимости / Д.Ю. Жогов, С.Е. Малета // Право и экономика. 2007. № 2. С. 32–36. [↑](#footnote-ref-42)
43. *См.* Федеральная нотариальная палата России. Центр нотариальных исследований. Настольная книга нотариуса Учебно-методическое пособие. Второе издание, исправленное и дополненное / Федеральная нотариальная палата // в 2 т М., 2008. – Т. 1. С. 154. [↑](#footnote-ref-43)
44. *См.* Федеральная нотариальная палата России. Центр нотариальных исследований. Настольная книга нотариуса Учебно-методическое пособие. Второе издание, исправленное и дополненное / Федеральная нотариальная палата // в 2 т М., 2008. – Т. 1. С. 156. [↑](#footnote-ref-44)
45. *См.* Веграсова Г.И. Понятие и формы нотариальной защиты права собственности / Г.И. Вергасова // Нотариус. 2007. № 6. С. 36. [↑](#footnote-ref-45)
46. *См.* Новицкий И.Б. Римское частное право: учебник / И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский – М. : Юристъ, 2007. С. 499. [↑](#footnote-ref-46)
47. *См.* Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. / Г.Ф. Шершеневич – М. : Юристъ, 1995. С. 336 – 337. [↑](#footnote-ref-47)
48. *См.* Л.Ю. Грудцина. Как правильно распорядиться своим имуществом (наследование, дарение, рента) [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. С. 148. [↑](#footnote-ref-48)
49. *См.* Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая: федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 14-ФЗ Статья 572 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-49)
50. *См.* Вавилин Е.В. Новый порядок наследования и дарения. / Е.В. Вавилин, Е.В. Гурьева. – М.: Издательство «Юркнига». 2006. С. 75. [↑](#footnote-ref-50)
51. *См.* Решение Арбитражного суда республики Карелия от 27.04.2009 г. по делу № А26-6738/2008 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-51)
52. *См.* Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая: федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ Статья 17 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-52)
53. *См.* Гатин А.М. Гражданское право: учебное пособие. / А.М. Гатин. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2008. С. 251. [↑](#footnote-ref-53)
54. *См.* Определение Пензенского областного суда от 17 апреля 2007 г. по делу № 33-678 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-54)
55. *См.* Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая: федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ Глава 9, параграф 2 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-55)
56. *См.* Налоговый кодекс Российской Федерации часть вторая: федеральный закон РФ от 05.08.2000 № 117-ФЗ Пункт 18.1 статья 217 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-56)
57. *См.*Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая: федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 14-ФЗ Статья 434 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-57)
58. *См.* Терешко Ю. Обойдемся без нотариуса / Ю. Терешко // ЭЖ-Юрист. 2008. № 11. С. 21. [↑](#footnote-ref-58)
59. *См.* Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: основы законодательства РФ от 22.07.1993 № 5487-1 *С*татья 22.1 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-59)
60. *См.* Наследование. Дарение. Пожизненная рента: Вопросы правового регулирования: учеб. пособие / отв. ред. И.А. Минахина – М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2007. – 127 с. [↑](#footnote-ref-60)
61. *См.* Пиляева В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный). Часть третья / В.В. Пиляева. – М. : Витрэм, 2008. 3 – 4 с. [↑](#footnote-ref-61)
62. *См.* Казанцева А.Е. Приобретение права собственности в порядке наследования. Вещные права: система, содержание, приобретение / А.Е. Казанцева // Сб. науч. трудов в честь проф. Б.Л. Хаскельберга. – М. : Статут, 2008. С. 54. [↑](#footnote-ref-62)
63. *См.* Гражданский кодекс Российской Федерации часть третья: федеральный закон РФ от 26.11.2001 № 146-ФЗ Статья 1154 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-63)
64. *См.* Ништ Т.А. Некоторые проблемы нотариального оформления права собственности пережившего супруга на долю в общем имуществе супругов / Т.А. Ништ // Нотариус. 2008. № 6. С. 25–37. [↑](#footnote-ref-64)
65. *См.* Зайцева Т.И. Наследственное право в нотариальной практике: учеб. пособие / отв. ред. П.В. Крашенинников. – М. : КНОРУС, 2007. – 196 с. [↑](#footnote-ref-65)
66. *См.* Методические рекомендации по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации, утвержденные Приказом Министерства юстиции РФ от 15.03.2000 № 91 пункт 27 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-66)
67. *См.*Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав при дарении и наследовании. / Е.В. Вавилин // Гражданское право. 2006 № 2. С. 32. [↑](#footnote-ref-67)
68. *См.* Глава Федеральной нотариальной палаты РФ комментирует новое законодательство о наследовании // Известия. 2002. 1 февр. [↑](#footnote-ref-68)
69. *См.* Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. 2000. № 4 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-69)
70. *См.* Раскостова Р.А. Формы завещаний и условия их действительности / Р.А. Раскостова // Наследственное право. 2008. № 2. С. 35–42. [↑](#footnote-ref-70)
71. *См.* Гвоздева И.Н. Вопросы наследования / И.Н. Гвоздева // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 4. С. 96–101. [↑](#footnote-ref-71)
72. *См.* Грудцина Л.Ю.Как правильно распорядиться своим имуществом / Л.Ю. Грудцина // Материал подготовлен для системы КонсультантПлюс. [электронный ресурс] КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-72)
73. См. Определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда по делу № 33-5491/2006 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф. [↑](#footnote-ref-73)
74. *См.* Пиляева В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный). Часть третья / В.В. Пиляева. – М. : Витрэм, 2008. С. 224. [↑](#footnote-ref-74)
75. *См.* Определение Московского областного суда от 16.05.2006 № 33-4051 [электронный ресурс] // КонсультантПлюс. ВерсияПроф. [↑](#footnote-ref-75)