**Основные тенденции нотариального удостоверения и государственной регистрации сделок**

Зульфугарзаде Теймур Эльдарович, Жирнов Андрей Владимирович, Российский Новый университет (РосНОУ), г. Москва Тушиев Маирэли Элимханович, Тушиев Арби Элимханович, Международная академия наук и искусств (МАНИ), г. Москва

Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, являются сделками. Они могут быть как односторонними, так и двусторонними, многосторонними (договоры) и совершаются устно или в письменной форме -простой или нотариальной. Устные сделки, как правило, совершаются вне стен нотариальной конторы. Нотариус удостоверяет только письменные сделки. Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другим лицом, уполномоченным совершать такое нотариальное действие. Документ, посредством которого оформляется сделка, должен выражать ее содержание и быть подписан лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными лицами. Законом, иными правовыми актами или соглашениями сторон могут быть установлены дополнительные требования к документу, в частности, бланк определенной формы, скрепление печатью и т.п., а также предусмотрены последствия несоблюдения этих требований. Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписать удостоверяемый документ, то по его просьбе сделку может подписать другое лицо, подпись которого должна быть засвидетельствована нотариально с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог расписаться собственноручно. Гражданский кодекс предусматривает, что нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе или предусмотренных соглашением сторон, хотя бы для данного вида сделок закон не требовал нотариальной формы. В соответствии с прямым указанием ГК РФ нотариально удостоверены должны быть следующие сделки: - доверенности на совершение сделок, требующих нотариального удостоверения, и выдаваемые в порядке передоверия;

договоры об ипотеке и залоге имущества в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен;

договор ренты;

- уступка права требования и перевод долга, основанные на сделке, совершенной нотариально; - завещание. Согласно Семейному кодексу РФ [1] нотариальному удостоверению подлежит брачный договор. Нотариально может быть удостоверен и любой другой договор по желанию сторон, если он не противоречит законодательству. Несоблюдение нотариальной формы при совершении договоров, для которых таковая предусмотрена законодательством, влечет их ничтожность и соответствующие последствия. Как указывалось ранее, до вступления в действие Закона о регистрации нотариальной регистрации подлежали сделки с недвижимостью, для которых в настоящее время предусмотрена лишь государственная регистрация. В соответствии с нормами ГК РФ права на недвижимость, их возникновение, ограничение, прекращение, переход и сделки с недвижимостью подлежат регистрации в государственном реестре. По существу названная регистрация призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимости, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость. Обеспечение стабильности достигается посредством выделения сделок и иных актов с недвижимостью за рамки частных интересов сторон и создания особой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта. Обобщая изложенное, полагаем возможным сделать вывод, что регистрация - это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей, предусмотренных в п. 1 ст. 8 ГК РФ [2]. Представляется, что предлагаемое определение государственной регистрации согласуется и с общими положениями ГК РФ, регулирующими оборот недвижимости и прав на нее. Так, в соответствии со ст. 131 ГК РФ вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Момент же возникновения прав может по времени и не совпадать с их государственной регистрацией, что предусмотрено как исключение в п. 2 ст. 8 ГК РФ. Более того, указанная норма права не связывает момент возникновения ограничений, например в виде наложения ареста, со временем их государственной регистрации. Таким образом, законодатель, установив обязательность государственной регистрации прав и иных событий, вместе с тем не придал данному процессу исключительно правоустанавливающий характер, что в свою очередь позволяет рассматривать такую регистрацию как отражение в реестре для неограниченного круга лиц достоверной и исчерпывающей информации о правовом статусе недвижимости, его изменении или прекращении. Не совсем удачной поэтому представляется редакция ст. 2Закона о регистрации, в которой государственная регистрация определяется как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, а также как единственное и исчерпывающее доказательство существования прав на недвижимость. Зарегистрировать сделку необходимо для того, чтобы она считалась заключенной. Момент заключения сделки - это момент ее государственной регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ), а не момент ее подписания или нотариального удостоверения. Государственная регистрация сделок производится внесением записи о заключенной сделке в Единый государственный реестр. В отличие от записи о праве, где указывается только правообладатель, запись о сделке указывает лицо, чьи права ограничиваются, и лицо, в пользу которого это ограничение устанавливается. Если заключен договор купли-продажи, то возникшее обязательство ограничивает право продавца в пользу покупателя. В момент заключения договора продавец продолжает оставаться собственником, но его право собственности уже ограничено. Вторую сделку по данной квартире он сможет заключить, только расторгнув первую либо предупредив второго покупателя о существовании первой сделки. Произведенная государственная регистрация сделок подтверждается специальной регистрационной надписью: на договоре проставляется штамп: Произведена государственная регистрация сделкил с указанием даты регистрации, заверенный подписью регистратора и печатью. При государственной регистрации сделки количество регистрационных действий не зависит от количества экземпляров договора и даже от числа объектов недвижимости, указанных в договоре. Например, если договор купли-продажи представлен на регистрацию в двух экземплярах, то регистрируется одна сделка. Если по договору совершается мена двух квартир, то сделка тоже будет одна (хотя права возникнут у двух лиц на два объекта). Если по одному договору продается жилой дом и земельный участок - сделка одна, но у одного лица возникнет два права - на дом и на участок.

**Список литературы**

[1] Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. Ж 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 1996, 1 января, Ж 1, ст. 16.

[2] Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. // Российская юстиция, 1997, Ж 10, с. 16.