

Нотариат и сделки с недвижимостью: поражение или победа?

**В.В. Ралько,
нотариус г. Москвы,
доктор юридических наук**

Последние поправки ко второму чтению новой редакции Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК) и, прежде всего, изменение статьи 8¹, подразумевающей обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом, посеяли в нашем нотариальном сообществе пораженческие настроения. Многие нотариусы стремятся искать виноватых, указывать при этом на Федеральную нотариальную палату, говорить о поражении и том, что мы упустили важнейший шанс для нотариата. Но, здесь необходимо отличать факт от интерпретаций.

Факт заключается в том, что последние поправки к проекту новой редакции ГК исключили статью об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью. И интерпретировать этот факт можно совершенно по-разному. Всем очевидно, что один и тот же стакан с водой может восприниматься как наполовину пустой или как наполовину полный. Поэтому наше предложение – взглянуть на произошедшее более оптимистично и сделать из этого выводы на будущее, а не задаваться вечным русским вопросом «Кто виноват?», который точно не даст никакого позитивного ответа.

На наш взгляд, ситуация куда более позитивная чем негативная. Во-первых, подобная норма (статья 8¹) попала в проект новой редакции ГК без всякого лобби со стороны нотариата. Это означает, что в обществе существуют силы, которые оценивают нотариат по достоинству, видят в нем потенциал для реальной защиты имущественных прав граждан и организаций. Благодаря их усилиям и упорству удалось развернуть широкую дискуссию относительно роли нотариата в защите имущественного оборота сегодня. Эта дискуссия распространилась на залы Государственной Думы и Совета Федерации, Министерства юстиции и Министерства экономического развития, бизнес-сообщества и университетские аудитории. Это говорит о том, что нотариат начали воспринимать всерьез, с ним начали считаться и вести диалог на равных. Уже одно то, что противниками нотариального удостоверения сделок с недвижимостью выступили такие мощные структуры как Министерство экономического развития, а также мощное лобби предпринимателей и различных посредников в сделках с недвижимостью, показывает весь масштаб, на который замахнулся нотариат. И им, благодаря колоссальным усилиям по лоббированию собственных интересов, удалось убрать из новой версии ГК те

изменения, на внесение которых мы, нотариусы, не затратили ни сил, ни средств. Все это показывает, насколько сильно вырос уровень нотариата за последнее время.

Дискуссии о роли нотариата в современном имущественном обороте не остались просто теорией. Сегодня самые разные государственные органы и общественные организации предлагают нотариату сотрудничество в самых разных сферах обеспечения прав граждан и организаций. Примером тому служит наше активное сотрудничество с ФНС и Росреестром, направленное на улучшение качества предоставления гражданам государственных услуг с подключением к этому процессу нотариусов. Причем инициаторами подобных проектов в основном выступают государственные и общественные организации, а не нотариат.

Одновременно, развернувшаяся дискуссия показала глубокий срез экономической и правовой системы сегодняшнего российского общества. Она показала, что граждане и бизнес пока еще не готовы к нотариальной форме удостоверения сделок с недвижимостью, они не видят в этом достаточной для себя ценности. Одновременно ситуация показала, что и сам нотариат не до конца готов взять на себя такую сложную и ответственную роль. Многие нотариусы открыто заявляли, что они не готовы и не хотят совершать подобные нотариальные действия, что их все устраивает и так, и незачем усложнять и умножать существующие нотариальные действия.

Все это дало нам четкую обратную связь, с которой мы можем работать. Мы видим, что нотариат поддерживается на уровне государства, прежде всего всеми учреждениями, связанными с правом и защитой имущества. Но в то же время очевидно, что мы не смогли донести ценность нотариального удостоверения сделок с недвижимостью для граждан и бизнеса. Это непростая работа, которая может занять не один год. И она потребует от нотариата, во-первых, собственной готовности осуществлять подобные действия, на уровне достаточной правовой квалификации, технического и иного обеспечения работы нотариусов, а во-вторых – убедительной пропаганды ценности нотариального удостоверения для граждан и организаций.

И все эти задачи призван решить, в первую очередь, готовящийся закон «О нотариате и нотариальной деятельности». Он призван устранить старые и неактуальные положения о нотариате, возложить на нотариусов новые обязанности, которые помогут лучше обеспечивать права граждан, усилить положения о профессиональных требованиях к квалификации и профессиональной ответственности нотариусов и одновременно даст нотариусам множество новых возможностей и нотариальных действий. Поэтому не стоит огорчаться тому, что статья 8¹ не попала в новую редакцию ГК в той версии, в которой нам бы хотелось. Для начала нам необходимо услышать ту обратную связь, которую мы

получаем от общества, понять, почему люди и организации не до конца доверяют нотариусам, уловить, что бы мы могли изменить в себе, чтобы обращение к нотариусу стало более привлекательным. Нам нужно самим подготовить себя к осуществлению такого сложного и ответственного нотариального действия, как удостоверение сделок с недвижимостью. Для этого нам необходимо сделать многое: изучить мировой опыт работы нотариусов в этой сфере, подготовить все необходимое для того, чтобы качественно и оперативно совершать эти нотариальные действия, не создавая для наших клиентов дополнительных временных и финансовых потерь. В этом нам должно помочь принятие нового закона о нотариате и нотариальной деятельности.

Вывод, который мы делаем в отношении сложившейся ситуации, заключается в том, что тот факт, что такие серьезные статьи, связанные с нотариатом, оказались в проекте новой редакции ГК и выдержали первое чтение – это огромный кредит доверия к нотариусам, полученный без какого-либо давления или лоббирования с нашей стороны. Одновременно мы увидели, что граждане и бизнес, да и сами нотариусы не до конца готовы к появлению в нашей стране данного нотариального действия. Так что для нас это шанс увидеть свои ошибки и недостатки, которые замечают в нас граждане и организации, и уделить время и силы для их устранения. Нам необходимо и дальше продолжать позитивную пропаганду необходимости введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Показать, как именно это поможет защитить права граждан и организаций на реальных примерах. И отобразить, что помощь нотариата будет не дороже услуг действующих сегодня на рынке недвижимости риелторов и посредников, но при этом даст гражданам значительно больше правовых гарантий.

На наш взгляд, стакан наполовину полон. И то, как сильно вырос институт нотариата в глазах общества и государства за последнее время – это наша большая победа. Теперь у нас есть все возможности для того, чтобы закрепить эту победу и стать еще лучше, еще эффективнее. И тогда результаты не заставят себя ждать.