

Мингес В.А.
студент магистратуры
2 курс, институт права
ВолГУ
Россия, г. Волгоград

ОЦЕНКА НОТАРИУСОМ ДОБРОСОВЕСТНОСТИ СТОРОН ПРИ УДОСТОВЕРИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

***Аннотация:** Статья посвящена вопросам значения удостоверительной надписи нотариуса при дальнейшей оценке добросовестности сторон заключённой сделки. Автор разбирает вопрос о том, может ли удостоверительная надпись гарантировать такую добросовестность, и какие действия должен предпринять нотариус в этих целях.*

***Ключевые слова:** нотариус, удостоверительная надпись, добросовестность.*

***Annotation:** This article is devoted to the value of the notary's certification. The author analyzes whether or not the certification could guarantee such good faith and what action the notary must take to that end.*

***Key words:** notary, authentic inscription, good faith.*

Одним из основных направлений деятельности нотариуса является его удостоверительная деятельность. Данное направление включает в себя удостоверение нотариусом договоров, доверенностей и завещаний. В рамках данного исследования нас интересует именно удостоверения нотариусом договоров.

На сегодняшний день в юридической литературе отсутствует единый подход к правовой природе нотариального удостоверения. Некоторые правоведы, такие как, например, Пиляева В.В., Москаленко И.В., утверждают,

что она сводится лишь к констатации соответствия данного документа требованиям закона, а именно подтверждением воли сторон сделки, соответствие ее их волеизъявлению, соответствие формы и содержания сделки установленным в законе требованиям.

При этом часто встречается мнение, что подобное толкование умаляет значение удостоверительной надписи нотариуса, которая имеет куда более глубокое значение. Так, по обобщённому мнению ряда юристов, оно заключается в том, что удостоверительная надпись нотариуса является неким подтверждением самого факта заключения такой сделки, а следовательно, договор, имеющий такую надпись обладает большей достоверностью чем договор в простой письменной форме. В частности Калиниченко Т.Г. делает вывод о ее конститутивной, то есть правоподтверждающей природе.

Ранее уже указывалось, что совершая удостоверение сделки, нотариус подтверждает ее законность. Одним из основополагающих, принципиальных требований законодателя к субъектам гражданских правоотношений является их добросовестность. Следовательно, исходя из такой логики, нотариус, ставя удостоверительную надпись, подтверждает помимо прочего и добросовестность сторон заключаемой сделки. А следовательно возникает вопрос, исключает ли наличие на документе удостоверительной надписи нотариуса возможность оспаривания добросовестности сторон?

Отношение к этому вопросу суда можно увидеть на примере решения, вынесенного Сестрорецким районным судом города Санкт-Петербурга от 27.04.2017 года по делу №2-192/2017. В тексте данного решения суд прямо указывает, что одно лишь нотариальное удостоверение сделки еще не является основанием для признания стороны добросовестной.

Данный вывод представляется необоснованным. Напротив, исходя из сути процесса заверения сделки судом, можно говорить о том, что обращение за заверением сделки к нотариусу в ситуациях, когда такое заверение не является обязательным, демонстрирует желание стороны максимально гарантировать законность сделки, это как раз и отражает максимально возможное проявление

добросовестности сторон, ведь нотариус как независимое лицо проверит все аспекты законности заключаемой сделки. Если нотариус найдет соответствующие основания, он может и вовсе отказать в удостоверении сделки.

Кроме того, согласно позиции, выработанной КС РФ (определение от 16.10.2001 №212-О) нотариальное удостоверение представляет собой дополнительные гарантии законности сделки, нотариус осуществляет в частности и публично-правовые функции, следовательно обращение к нотариусу предусматривает контроль с его стороны за законностью заключаемой сделки.

Несомненно, было бы неправильно говорить о стопроцентной гарантии добросовестности сторон исходя лишь только из факта их обращения к нотариусу. Недобросовестность сторон часто с трудом может определить суд только в результате длительных и сложных разбирательств, несправедливо было бы полностью перекладывать такую обязанность и ответственность на плечи нотариусов. Тем не менее, важно определить значение удостоверительной надписи нотариуса при оценке судом добросовестности сторон.

Оценка нотариусом добросовестности сторон сама по себе представляет сложный вопрос. Как впрочем и само понимание добросовестности в целом. Ни один нормативный акт не содержит в себе определённого перечня действий, которые покупатель недвижимости должен совершить, чтобы его поведение было признано добросовестным. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 №25 определяет добросовестное поведение как такое поведение, которое представляется ожидаемым от любого участника гражданских правоотношений. Определение это весьма абстрактное. Как определить какое поведение будет ожидаемым? Исходя из принципов логики и сущности правоотношений? Тогда где пролегает грань между добросовестными и недобросовестными поведением? Когда совокупности действий достаточно? Как правило данные критерии стороны узнают уже непосредственно из вынесенных судебных решений. Таким образом, для удостоверения добросовестности субъектов заключаемой сделки, нотариус обязан следить за постоянно меняющейся судебной практикой.

Трудоемкость и сложность данного процесса также подтверждает тот факт, что заниматься этим должен именно нотариус, ведь для простого человека, желающего впервые приобрести объект недвижимости, это представляется практически невозможным.

В свою очередь одной из центральных задач нотариуса является недопущение ситуации, когда одна из сторон использует неграмотность другой в своих корыстных целях. Данная задача закреплена в Основах законодательства РФ о нотариате. Нотариус выступает в качестве независимого юридического советчика.

Так, прежде чем удостоверить сделку, нотариус обязан осуществить действия, направленные на исключение возможной недобросовестности сторон. В частности нотариус заказывает выписку ЕГРН, чтобы изучить сведения о регистрации прав собственности на реализуемое имущество, изучает правоустанавливающие документы, изучает сведения о лицах, зарегистрированных по месту жительства и по праву пребывания в реализуемом помещении, изучает историю сделок с реализуемым имуществом. Кроме того, нотариус обязан разъяснить лицам, какие действия им необходимо совершить во избежание признания их поведения недобросовестным. Так, нотариус не будет самостоятельно осуществлять осмотр реализуемого объекта, не будет лично проводить опрос соседей и жилищно-коммунальной компании, однако он разъяснит отбравившемуся к нему лицу необходимость совершения таких действий и возможные последствия воздержания от них.

Еще одним важным вопросом является вопрос о контроле нотариуса за ценой сделки. С одной стороны Гражданский кодекс закрепляет принцип свободы договора, а с другой нотариус не может не знать, что заниженная цена сделки относительно рыночной приведет к признанию поведения сторон недобросовестным. Должен ли нотариус предупредить стороны о возможности такого негативного последствия и должен ли он вообще давать оценку цене договора?

На сегодняшний день правоприменительная практика сложилась так, что нотариусы не обращают внимания на цену договора, однако исходя из принципов добросовестности, а также исходя из задач, поставленных перед нотариусом, можно сделать вывод о необходимости такого разъяснения нотариусами, во избежание ситуаций, когда, например, продавец, видя юридическую неграмотность покупателя. Предлагает указать в договоре заниженную цену ради налоговой выгоды, а последний соглашается, не подозревая о возможных негативных последствиях.

Использованные источники:

1. Пиляева В.В. Цивильное право: Энциклопедический словарь. М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2003. С. 251;
2. Москаленко И. В. Превентивный правоохранительный механизм реализации гражданского (частного) права: Цивилистический анализ нотариальной деятельности: Дис. ... д-ра юрид. наук. СПб., 2006. С. 312.
3. Калиниченко Т. Г. Правовая природа нотариальных процедур: теоретический аспект // Нотариальный вестник. 2009. N 6. С. 10 — 11.
4. Давудов Давуд Ахметович, Усенков Иван Алексеевич Публично-правовые образования в гражданских правоотношениях // Вопросы современной юриспруденции. 2015. №4 (46).
5. Нотариат: учебник и практикум для бакалавриата, специалитета и магистратуры / А.О. Иншакова [и др.]; под редакцией А.О. Иншаковой, А.Я. Рыженкова. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 419 с.