

УСИЛЕНИЕ МАТЕРИАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ НОТАРИУСА В СЛУЧАЕ ПРИЗНАНИЯ СДЕЛОК НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ

Ольга Григорьева*

DOI 10.24833/2073-8420-2022-3-64-19-25



Введение. Ежегодно растет число удостоверяемых нотариусами сделок с недвижимостью. Федеральная нотариальная палата отмечает, что по сравнению с 2020 г. на 24% увеличилось количество сделок с нежилой недвижимостью, удостоверенных нотариусами, с жилыми помещениями – на 13%. Это связано с сохранением тенденции законодательного расширения сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, а также со стремлением граждан и организаций получить максимальные правовые гарантии и защиту своих имущественных прав и интересов. Полномочия нотариуса при совершении сделок с недвижимостью весьма широки. Так, нотариус сам может запросить правоподтверждающие документы, проверить на основании данных реестров заветания, доверенности, залог имущества, правильно составить договор, направить пакет документов в органы Росреестра для государственной регистрации перехода права собственности, вручить сторонам зарегистрированный договор и др. Вместе с тем, ежегодно выявляются факты участия нотариусов в мошеннических схемах с недвижимостью, признания судами нотариально удостоверенных сделок недействительными (в силу ничтожности), привлечения нотариусов к дисциплинарной и уголовной ответственности. В статье приводятся конкретные примеры из судебной практики и статистические данные, подтверждающие данный тезис, обосновываются предложения по дальнейшему совершенствованию гражданского законодательства с целью воспрепятствования совершению мошеннических действий с недвижимостью и нарушениям законных прав граждан и организаций, совершаемых с участием нотариусов.

Материалы и методы. Данное исследование основано на совокупности таких методов научного познания, как: диалектический метод, который позволил связать теорию гражданского и наследственного права и судебную практику; формально-юридический метод позволил проанализировать законодательные нормы; системный метод позволил рассмотреть институт материальной ответственности нотариусов как систему с внутренним единством и взаимосвязями с иными институтами права.

* Григорьева Ольга Геннадьевна, доктор юридических наук, профессор кафедры государственного регулирования МГИМО МИД России, Россия
e-mail 5618861@mail.ru
ORCID ID: 0000-0002-6047-1598

Результаты исследования. В ходе проведенного исследования проанализированы положения Основ законодательства РФ о нотариате, регулирующие цели и задачи нотариата в обеспечении защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц, Гражданского кодекса РФ о признании сделок недействительными. Изучены судебная практика по признанию недействительными в силу ничтожности отдельных удостоверенных нотариусами сделок с недвижимостью (в том числе из личной практики автора), статистические данные Министерства юстиции России о привлечении нотариусов к уголовной и дисциплинарной ответственности, количестве жалоб на действия (бездействия) нотариусов, о признании недействительными сделок, страховом возмещении убытков, возникших по вине нотариусов в 2019-2021 гг. Обоснован вывод о том, что потерпевшими при совершении мошеннических действий с недвижимостью с участием нотариусов являются, как правило, пенсионеры, инвалиды, чьи права и законные интересы нуждаются в особой правовой защите. Подобные факты в определенной степени подрывают доверие участников имущественного оборота к институту нотариата. Выявлен ряд пробелов в гражданском законодательстве и законодательстве о нотариате в исследуемой сфере, сформулированы предложения по их восполнению.

Обсуждение и заключение. Усиление роли нотариуса в процессе совершения сделок с недвижимостью, совершенствование технологий нотариальных действий (дистанционные сделки, сделки с использованием электронно-цифровой подписи, внедрение сервиса «электронная нотариальная доверенность» и др.), безусловно, соответствуют динамике современного имущественного оборота. Однако при этом совершенствуются и мошеннические схемы с недвижимостью, в которые, как свидетельствует судебная практика и статистика, вовлекаются сами нотариусы. Для максимальной правовой защиты интересов участников имущественного оборота предлагается включить в законодательство нормы о возмещении нотариусами полной рыночной стоимости утраченного по их вине имущества, упущенной выгоды, а также морального вреда, вреда деловой репутации и судебных расходов, которые понесли из-за незаконных действий нотариусов стороны сделки. Так же предложено законодательно закрепить презумпцию морального вреда граждан-участников сделки, которая согласно вступившего в силу решения суда признана недействительной в силу ничтожности.

Введение

Число, удостоверяемых нотариусами сделок, ежегодно растет. По сведениям Федеральной нотариальной палаты, в 2021 г. российские нотариусы совершили на 14% нотариальных действий больше, чем в 2020 г.; каждую секунду в стране совершается нотариальное действие¹.

Помимо роста числа нотариальных действий происходят их качественное обновление – все больше в практику входят нотариальные действия в корпоративной сфере, в

сфере цифровых технологий, что вполне логично и обусловлено изменениями в имущественном обороте и гражданском законодательстве.

Неизменной «классикой» остаются сделки с недвижимостью, при совершении которых граждане все чаще прибегают к услугам нотариуса, кроме того, сохраняется тенденция законодательного расширения сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. По сравнению с 2020 г. на 24% увеличилось количество сделок с нежилой недвижимостью,

¹ Федеральная нотариальная палата РФ – официальный сайт. // URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/kazhduyu-sekundu-v-strane-sovershaetsya-notarialnoe-dejstvie-glava-fnp-rasskazal-o-rezultatah-i-zadachah-notariata-2204>

удостоверенных нотариусами, с жилыми помещениями – количество нотариальных сделок выросло на 13%².

Несмотря на немалые дополнительные расходы при нотариальном удостоверении участники сделок, несомненно, осознают риски мошенничества, влекущие за собой потерю недвижимости и денежных средств, стремятся получить максимальные правовые гарантии и защищенность своих имущественных прав и интересов. Сегодня действующее законодательство, нотариальная практика и практика деятельности территориальных органов Росреестра действительно позволяют свести к нулю риски и существенно сократить сроки проведения сделок с недвижимостью. Для участников сделки часто определяющими являются те обстоятельства, что нотариус сам может запросить правоподтверждающие документы, проверить на основании данных реестров завещания, доверенности, залог имущества, правильно составить договор, направить пакет документов в органы Росреестра для государственной регистрации перехода права собственности, вручить сторонам зарегистрированный договор.

Бесспорна значимость для гражданского оборота и гарантий прав собственников прогрессивных тенденций законодательства и правоприменения. Вместе с тем, необходимо дальнейшее совершенствование законодательства о нотариате, процедуры проведения нотариальных действий, чтобы полностью исключить мошеннические действия и нарушение законных прав граждан и организаций, в том числе со стороны должностных лиц (сотрудников Росреестра, нотариусов и др.).

Исследование

Совершенствование гражданского законодательства, законодательства о нотариате и государственной регистрации недвижимого имущества, безусловно, должно быть продолжено, поскольку ежегодно выявляются факты участия нотариусов в мошеннических схемах с недвижимостью, признания судами нотариально удостоверенных сде-

лок недействительными (в силу ничтожности), привлечения нотариусов к дисциплинарной и уголовной ответственности. Вот несколько характерных примеров.

В 2020 г. Буйнакским городским судом Республики Дагестан недействительными в силу ничтожности были признаны удостоверенные нотариусом доверенность от имени 94-летней А. на право продажи части жилого дома и земельного участка, а также договор купли-продажи этого имущества. На основании решения суда о признании недействительными доверенности и договора региональными органами Росреестра из ЕГРН была исключена запись о зарегистрированном праве собственности «покупателя», а также восстановлена запись о праве собственности на «проданные» часть жилого дома и земельный участок пенсионерки А.

Характерно, что основанием для принятия судом справедливого и законного решения стало заключение проведенной по данному гражданскому делу судебно-почерковедческой экспертизы, которая установила, что подписи в доверенности и договоре купли-продажи выполнены не истицей А.³

Практически идентичный спор по иску гражданки Б. о признании недействительными нотариальной доверенности и договора дарения принадлежащей ей квартиры был рассмотрен в 2016 г. Нагатинским районным судом г. Москвы, апелляционной и кассационной инстанциями. Точка в деле была поставлена Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ⁴.

В 2020 г. Судебной коллегией по гражданским делам Кабардино-Балкарии было признано недействительным в силу ничтожности выданное нотариусом свидетельство о праве на наследство по завещанию, в результате чего также было аннулировано право собственности «наследницы» на земельный участок, который в действительности принадлежал другому лицу – инвалиду, 70-летней Х. Апелляционная инстанция приняла ко вниманию тот факт, что свидетельство о праве на наследство было выдано нотариусом без судебного решения о включении имущества в наследство, по сути, на чужое имущество.

² Там же.

³ Решение № 2-530/2020 от 29 сентября 2020 г. по делу № 2-769/2019~М-704/2019 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/4351J0sYtwV8/>

⁴ Определение Верховного Суда РФ по делу №95-КГ16-182 от 6 декабря 2016 г. // URL: https://www.vsrfl.ru/stor_pdf.php?id=1503624

Ранее мы подробно рассказывали о данном многолетнем судебном споре по защите права собственности инвалида-пенсионерки на свой жилой дом и земельный участок, которых она практически лишилась в результате мошеннических действий «наследницы» и нотариуса [1].

В средствах массовой информации все чаще появляются сообщения об участии отдельных нотариусов в мошеннических схемах с недвижимостью, принадлежащей, как правило, социально незащищенным гражданам - инвалидам, пенсионерам. Негативная нотариальная практика, попавшая в поле зрения правосудия, систематически изучается и обобщается Пленумом Верховного Суда РФ. Так, в п. 21 Постановления от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» отмечается, что сделки, направленные на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей при наследовании (в частности, завещание, отказ от наследства, отказ от завещательного отказа), могут быть признаны судом недействительными в соответствии с общими положениями о недействительности сделок (§ 2 гл. 9 ГК РФ) и специальными правилами раздела V ГК РФ⁵. В силу ст. 166 ГК РФ⁶ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Статистика о незаконных действиях нотариусов также явно не утешительная.

Результаты исследования

Согласно ст. 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате⁷, нотариат призван обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации. У граждан и организаций нотариус так же ассоциируется с гарантом закон-

ности сделки. Тем выше общественная опасность совершаемых с участием нотариусов противоправных действий, направленных на завладение недвижимым имуществом.

Так, в целом по стране за 2020 г. страховщиками зафиксировано 15 случаев возмещения убытков, возникших по вине нотариуса, в 2019 году их было 18» [2].

По сведениям Минюста, России в 2021 г. имели место 4 факта наступления страховых случаев ответственности нотариусов. Страховыми компаниями в возмещение имущественной ответственности нотариуса выплачено 6859,60 тыс. руб.

В управления Минюста России по субъектам Российской Федерации на действия (бездействия) нотариусов в 2021 г. было подано 981 жалоба; в нотариальные палаты, соответственно, 6665 жалоб.

В суды на совершенные нотариальные действия было подано 810 жалоб, из них судами удовлетворены 35 жалоб.

В адрес нотариусов направлено 95 представлений, частных определений со стороны правоохранительных и судебных органов.

К 275 нотариусам применены меры дисциплинарного взыскания.

В суды были направлены 11 обращений о лишении нотариусов права заниматься нотариальной деятельностью. Также в отношении нотариусов было возбуждено 11 уголовных дел в связи с совершением нотариальных действий⁸.

Нотариусы несут полную материальную ответственность. Возникшие по вине нотариуса убытки подлежат возмещению. Ранее нами отмечалась проблема взыскания компенсации, когда фактически материального ущерба потерпевшим незаконными действиями нотариусов не причиняется. Суд, признавая недействительной нотариально удостоверенную сделку, применяет предусмотренные п. 2 ст. 167 ГК РФ последствия: «При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре

⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_130453/#dst100067

⁶ Кодекс Российской Федерации от 26.11.2001 № 146-ФЗ «Гражданский кодекс РФ. Часть первая» // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/?ysclid=l6vzuz6i1x154683964

⁷ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (с изменениями и дополнениями) // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/?ysclid=l6vzuiqip9546237769

⁸ Сведения о нотариате в Российской Федерации (Сводный отчет по Минюсту России) за 12 месяцев 2021 года // URL: <https://minjust.gov.ru/ru/pages/svedeniya-o-notariate-v-rossijskoj-federacii-za-2021-god/>

(в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом». При этом право собственности на квартиру, дом, земельный участок возвращается к продавцу, уплаченные деньги – к покупателю. Казалось бы, у сторон убытков нет. Однако, как оценить и компенсировать потраченное потерпевшим время и здоровье на ведение многомесячных судебных разбирательств, судебные издержки, иные расходы, неизбежно связанные с мошенническим завладением принадлежавшей им недвижимости? Те обстоятельства, что лица понесли существенные судебные расходы в результате длительных судебных процессов по восстановлению нарушенных прав, претерпели нравственные, а зачастую и физические, страдания, страховщики в расчет не принимают.

Заключение

Роль нотариуса в процессе совершения сделок с недвижимостью в последние годы неуклонно возрастает. Совершенствуются технологии нотариальных действий. Такие новации, как дистанционное совершение сделки с недвижимостью, находящейся в другом регионе, сделки с использованием электронно-цифровой подписи, внедрение сервиса «электронная нотариальная доверенность» и др., безусловно, существенным

образом облегчают и ускоряют совершение нотариальных действий. Однако одновременно они используются в наиболее изощренных мошеннических схемах с имуществом, в том числе с недвижимым, которые, как правило, совершаются с участием самих нотариусов, что подтверждает статистика и судебная практика. Изучение судебных решений о признании недействительными нотариально удостоверенных сделок с недвижимостью показало, что потерпевшими являются, как правило, пенсионеры, инвалиды, то есть социально незащищенные слои населения.

Выходом из этой ситуации, на наш взгляд, представляется усиление материальной ответственности перед участниками сделок, возмещение нотариусами полной рыночной стоимости утраченного по их вине имущества, упущенной выгоды, а также морального вреда, вреда деловой репутации и судебных расходов, которые понесли из-за незаконных действий нотариусов стороны сделки. Тем более, что вопросы усиления юридической ответственности, как средства предупреждения негативных явлений общественной жизни, являются весьма актуальными в правовой теории и правоприменительной практике [3]. В ГК РФ предлагается также включить нормы о презумпции морального вреда участников сделки, которая согласно вступившего в силу решения суда признана недействительной в силу ничтожности.

Литература:

1. Григорьева О.Г. Признание недействительным нотариального свидетельства о праве на наследство и аннулирование права собственности: актуальные проблемы теории и судебной практики. // Право и управление XXI век. 2022. Том.18, № 1. С. 45-51. DOI 10.24833/2073-8420-2022-1-62-45-51.
2. Реально отвечают за ошибки: гарантии нотариусов подтверждает статистика. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/realno-otvechayut-za-oshibki-garantii-notariusov-podtverzhdaet-statistika>.
3. Малько А.В., Липинский Д.А., Мусаткина А.А., Маркунин Р.С. Юридическая ответственность в правовой системе России: некоторые итоги исследования и перспективы проекта // Государство и право. 2021. № 12. С. 24-34. DOI 10.31857/S102694520017756-2

STRENGTHENING OF THE NOTARY'S FINANCIAL RESPONSIBILITY IN THE ASPECT OF INVALIDATION OF NOTARIZED TRANSACTIONS

Introduction. The number of real estate transactions certified by notaries is growing every year. Compared to 2020, the number of transactions with non-residential real estate certified by notaries increased by 24%, with residential premises - by 13% The Federal Notary Chamber notes. It happens due to the continued trend of legislative expansion of real estate transactions subject to mandatory notarization, as well as the desire of citizens and organizations to obtain maximum legal guarantees and protection of their property rights and interests. The powers of a notary in real estate transactions are very wide. So, the notary himself can request supporting documents, check wills, powers of attorney, pledge of property based on the data of registers, draw up an agreement correctly, send a package of documents to the Federal Service of State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr) authorities for state registration of the transfer of ownership, hand over the registered agreement to the parties, etc. At the same time, annually facts of notaries participation in fraudulent schemes with real estate, recognition by courts of notarized transactions as invalid (due to nullity), bringing notaries to disciplinary and criminal liability are revealed. The article provides specific examples from judicial practice and statistical data confirming this thesis, substantiates proposals for further improvement of civil legislation in order to prevent fraudulent actions with real estate and violations of the legal rights of citizens and organizations committed with the participation of notaries.

Materials and methods. This study is based on a combination of such methods of scientific knowledge as: the dialectical method, which made it possible to connect the theory of civil and inheritance law and judicial practice; the formal legal method made it possible to analyze legislative norms; the systematic method allowed us to consider the institution of liability of notaries as a system with internal unity and interconnections with other institutions of law.

The results of the study. In the course of the study, the provisions of the Fundamentals of the legislation of the Russian Federation on the notary, regulating the goals and objectives of the notary in ensuring the protection of the rights and legitimate interests of citizens and legal entities, the Civil Code of the Russian Federation on the recognition

of transactions as invalid, were analyzed. The judicial practice on invalidating certain real estate transactions certified by notaries (including from the author's personal practice), the statistics of the Ministry of Justice of Russia on bringing notaries to criminal and disciplinary liability, the number of complaints against the actions (inaction) of notaries, on the recognition invalid transactions, insurance compensation for losses incurred through the fault of notaries in 2019-2021. The conclusion is substantiated that the victims of fraudulent actions with real estate involving notaries are, as a rule, pensioners, the disabled, whose rights and legitimate interests need special legal protection. Such facts, to a certain extent, undermine the trust of the participants in the property turnover in the institution of the notary. A number of gaps in civil legislation and legislation on notaries in the area under study have been identified, and proposals have been formulated to fill them.

Discussion and conclusion. The strengthening of the role of a notary in the process of real estate transactions, the improvement of technologies for notarial actions (remote transactions, transactions using an electronic digital signature, the introduction of the "electronic notarized power of attorney" service, etc.) certainly correspond to the dynamics of modern property turnover. However, at the same time, fraudulent schemes with real estate are also being improved, in which, as evidenced by judicial practice and statistics, notaries themselves are involved. For maximum legal protection of the interests of participants in property turnover, it is proposed to include in the legislation the norms on compensation by notaries of the full market value of property lost through their fault, lost profits, as well as moral damage, damage to business reputation and court costs incurred due to illegal actions of notaries of the parties to the transaction. It is also proposed to legislate the presumption of moral harm to the citizens participating in the transaction, which, according to the court decision that has entered into force, is declared invalid due to nullity.

Olga G. Grigorieva,
Doctor of Sciences (Law), Professor,
Department of State Regulation, MGIMO
University, Russia

Ключевые слова:

недвижимое имущество, ничтожная сделка,
право собственности, нотариус, убытки,
материальная ответственность

Keywords:

real estate, void transaction, ownership,
notary, losses, liability

References:

1. Grigor'eva O.G., 2022. Priznanie nedejstvitel'nym notarial'nogo svidetel'stva o prave na nasledstvo i annullirovanie prava sobstvennosti: aktual'nye problemy teorii i sudebnoj praktiki [Invalidation of a Notarial Certificate of the Right to Inheritance and Cancellation of Ownership Rights: Actual Problems of Theory and Judicial Practice]. *Pravo i upravlenie XXI vek. [Journal of Law and Administration]*. № 1. P. 45-51. DOI: 10.24833/2073-8420-2022-1-62-45-51.
2. Real'no otvechajut za oshibki: garantii notariusov podtverzhdaet statistika [They are really responsible for mistakes: the guarantees of notaries are confirmed by statistics]. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/realno-otvechayut-za-oshibki-garantii-notariusov-podtverzhdaet-statistika>.
3. Malko, A.B., Lipnitskiy, D.A., Musatkina, A.A., Markunin, R.C., 2021. Juridicheskaja otvetstvennost' v pravovoj sisteme Rossii: nekotorye itogi issledovaniya i perspektivy proekta. [Legal responsibility in the legal system of Russia: some results of the study and project prospects]. *Gosudarstvo i pravo. [State and law]*. № 12. P. 24-34. DOI: 10.31857/S102694520017756-2.