

Участие нотариуса в процедуре купли-продажи жилых помещений в Сирии и России.

Научный руководитель – Рассказова Наталия Юрьевна

Альдгем Биалаль

Аспирант

Санкт-Петербургский государственный университет, Юридический факультет, Кафедра гражданского права, Санкт-Петербург, Россия

E-mail: bdgem@bk.ru

Роль нотариусов является важным как полноценного многофункционального института гражданского общества, призванного обеспечить реализацию прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий.

В настоящее время правовым фундаментом организации и деятельности российского нотариата являются Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, принятые в 1993 году (далее - Основы) [6]. За период своего существования Основы показали логическую продуманность применяемых правовых конструкций, а также актуальность своих положений на долгие годы вперед. В то же время система норм, заложенная в Основы, остается достаточно открытой для внесения новых изменений, что позволяет Основам оставаться «живым документом», способным быть дополненным по мере развития общественных отношений. Это подтверждается увеличением объема Основ за период с 2013 по 2017 год более чем в 1,5 раза в связи с усилением роли нотариуса в гражданском обороте[4].

В Сирии, с развитием цивилизации, число сделок увеличилось, как и число споров, а потому возникла объективная потребность в таком удостоверении письменных контрактов, которое бы надежно подтверждало договор как факт. Изложенное обусловило необходимость формирования института, который мог бы обеспечить документальное сопровождение сделок. Закон № 15, регулирующий нотариальную деятельность в Сирии, издан 26 июня 2014 года и содержит подробные положения о компетенции и полномочиях нотариуса [2].

В части современного правового регулирования нотариата в России и Сирии необходимо отметить следующее. В отличие от Основ Закон, регулирующий деятельность нотариата в Сирии, является более лаконичным, а его положения посвящены, в подавляющем большинстве, организационным основам, а не правовому статусу или функциональной нагрузке нотариуса. Это объясняется тем, что нотариус в Сирии является государственным служащим.

При этом участие нотариуса в оформлении договора купли продажи жилой недвижимости существенно отличается в анализируемых правовых порядках. Необходимо сделать оговорку о том, что сирийское гражданское законодательство [1] не выделяет такой вид недвижимого имущества, как жилое помещение, поэтому в части сирийского законодательства правила, установленные для купли-продажи в целом распространяются абсолютно на все сделки, в т.ч. и на куплю-продажу жилых помещений.

В России обязательное участие нотариуса в сделках купли-продажи жилых помещений предполагается в строго определенных законом случаях, а именно:

- сделки купли-продажи с недвижимым имуществом в случаях, если происходит отчуждение долей в праве общей собственности (ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») [7];

- сделки с жилыми помещениями, принадлежащими полностью или в долях несовершеннолетнему либо ограниченно дееспособному лицу (ст. 54 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Однако, по желанию сторон любой договор купли-продажи жилого помещения может быть удостоверен нотариально.

Следует отметить, что некоторые российские ученые и практические работники предлагают распространить требование о нотариальной форме сделки купли-продажи на все жилые помещения [5]. Соответствующий законопроект [3] был внесен на рассмотрение Государственной Думы в 2017 году, и отклонен в 2019 году.

Сирийский законодатель не ввел требование об обязательном нотариальном удостоверении договоров купли-продажи недвижимости, но по желанию сторон любой договор может быть удостоверен нотариально.

Функционально задачи нотариуса при оформлении сделок купли-продажи с жилыми помещениями по российскому и сирийскому законодательству похожи и касаются нескольких аспектов: нотариус проверяет правоспособность и дееспособность лиц - сторон договора купли-продажи или их представителей, проводит правовую экспертизу представленного договора / контракта либо самостоятельно составляет такой договор / контракт, удостоверяет договор купли-продажи.

Необходимо отметить, что в Сирии, ограничения права нотариуса совершать нотариальные действия установлены в ст. 36 закон № 15. В соответствии с ее положениями нотариусы не вправе совершать нотариальные действия на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своих супругов, их и своих родственников (родителей, детей, внуков). Можно сказать, что это касается всех сделок, в том числе связанных с куплей-продажей жилой недвижимости.

Изучение российского и сирийского законодательства подтверждает, что нотариат возник как институт гражданского общества, обеспечивающий защиту частной собственности и беспорность имущественных прав, охрану прав всех участников гражданского оборота. Любой законодатель, в том числе и сирийский, обязан усилить ответственность и роль нотариуса. В России и Сирии внедрение обязательной нотариальной формы договора купли-продажи жилых помещений способствует укреплению правопорядка в стране, снизит риск мошеннических действий и стабилизирует оборот жилой недвижимости в современных условиях.

Источники и литература

- 1) Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики от 18.05.1949. [Электронный источник]. URL: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&id=12162&ref=tree&> (дата обращения: 19.02.2022)
- 2) Закон № 15 от 2014 г., регулирующий деятельность нотариуса в Сирии. [Электронный источник] Официальный сайт Международной организации труда. – Режим доступа: https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_isn=98929&p_lang=en (дата обращения 20.02.2022)
- 3) Законопроект № 193850-7 «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (об обязательном нотариальном удостоверении сделки). [Электронный источник] Система обеспечения законодательной деятельности. – Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/193850-7> (дата обращения 20.02.2022)
- 4) Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (постатейный) / В.В. Аргунов, Т.А. Арчугова, А.В. Бегичев и др.; под ред. К.А. Корсика. М., 2018. – С. 15

- 5) Корсик К.А. Некоторые аспекты превентивной функции нотариата // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 5. С. 148 - 154.
- 6) Основы законодательства Российской Федерации о нотариате. Утверждены ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 (ред. от 02.07.2021) // Российская газета. 1993. № 49.
- 7) Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). ст. 4344