

**Санкт-Петербургский
Всероссийский
жилищный конгресс**

3-5 октября 2012 года

***Нотариус нотариального
округа Санкт-Петербург***

Терехова

Мария Викторовна



***Внесение изменений в
Гражданский кодекс.
Перспективы взаимодействия
нотариусов и риэлторов***

*«Собственность
покоится на договоре
и на формальностях,
делающих ее доказательной
и правомерной»*

Гегель

НОТАРИАТ **в Российской Федерации**

**- ИНСТИТУТ гражданского общества,
обеспечивающий охрану и
беспорность прав участников
гражданского оборота**



*«Споры породили судей,
нежелание спорить —
нотариусов»*

НОТАРИУС



Система организации нотариальной
деятельности,
при которой нотариусы,
оставаясь лицами свободной профессии,
осуществляют
свои функции как представители
государства,
получила название

ЛАТИНСКОГО НОТАРИАТА

нотариальная деятельность

**НЕ является
предпринимательством**

**и НЕ преследует цели извлечения
прибыли**

***Огромное значение нотариата
в деле охраны имущественных
прав можно
проиллюстрировать
следующим фактом:***

**в первые дни
после октябрьских событий 1917
года**

**В.И. Ленин писал народному
комиссару юстиции
Д.И.Курскому:**

***«Не пора ли поставить на
очередь вопрос
об уничтожении документов
частной собственности:
нотариальные акты
о землевладении,
фабриках, недвижимости
и прочее?»***

Д.И. Курский ответил:

***«Мера нелишняя
и может быть
проведена быстро,
так как нотариальные архивы
в наших руках»***



**Похожая ситуация сложилась
в 1996 году,**

когда был изменен

Гражданский кодекс

и была отменена обязательная

нотариальная форма

для значительной части договоров

**Архивы никто не уничтожал,
но стабильность гражданского
оборота оказалась под
угрозой**

**Следствием этого явилось
огромное число обманутых
и бездоленных людей,
которые в одночасье
лишились жилья!**



**Обязательное нотариальное
удостоверение договоров отчуждения
жилых помещений
позволит гражданам реализовать свое право
на квалифицированную юридическую помощь**

**Это право предоставлено Конституцией
Российской Федерации**



***Взаимодействие
нотариусов и риэлторов
в свете внесения изменений
в Гражданский кодекс
можно представить следующим
образом:***

**Этапы
приобретения
недвижимости**

```
graph TD; A[Этапы приобретения недвижимости] --- B[Риэлтор]; A --- C[Нотариус]; A --- D[Регистратор];
```

Риэлтор

Нотариус

Регистратор

РИЭЛТОР



РИЭЛТОР

- поиск и предоставление клиенту информации об объекте;
- организация показа объектов клиенту;
- по желанию клиента получение необходимых для сделки документов;
- психологическая поддержка и профессиональное отстаивание интересов клиента;
- обеспечение выполнения обязательств сторонами

НОТАРИУС



НОТАРИУС

- *Получение требуемых для совершения сделки документов;*
 - *Правовая экспертиза документов;*
 - *Установление личности сторон сделки;*
 - *Проверка дееспособности;*
 - *Выявление воли сторон;*
 - *Разъяснение сторонам смысла и значения сделки;*
- *Принятие в депозит и выдача денег, причитающихся по сделке;*
 - *Удостоверение сделки;*
- *Передача документов на государственную регистрацию;*
 - *Передача документов собственнику*

РЕГИСТРАТОР

- Проверка полномочия лица, обратившегося с заявлением о государственной регистрации права;
- Проверка законность оснований регистрации права и документы;
- Регистрация права





**Некоторые планируемые
изменения
Гражданского кодекса:**

**Сделка, влекущая возникновение, изменение
или прекращение прав,
которые подлежат государственной
регистрации,
должна быть нотариально удостоверена**

**Несоблюдение
нотариальной формы сделки
влечет ее ничтожность**

**Нотариальное удостоверение сделки
означает проверку законности
содержания сделки,
а также права стороны на ее
совершение**

Притворная сделка,

*то есть сделка, которая совершена с
целью прикрыть другую сделку,*

в том числе сделку на иных условиях,

ничтожна



Если сделка совершена
в нотариальной форме,
запись в реестр вносится по
заявлению любой стороны сделки
через нотариуса

Лицо, указанное в
государственном реестре
в качестве правообладателя,
предполагается таковым,
если не доказано иное

Земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства,
принадлежащие на праве собственности одному лицу,
признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте
как одна недвижимая вещь

Благодарю за внимание!

***Нотариальная палата Санкт-Петербурга
Санкт-Петербург, улица Конная, 13***