



# Международный жилищный конгресс

## Новые возможности нотариата в сфере недвижимости: теория и практика

*Санкт-Петербург  
9 октября 2019 года*

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



*Георг Вильгельм Фридрих Гегель  
(1770-1831 г.г.)*

# Гарантии обращения к нотариусу



# 1

## Ответственность нотариуса:

- **полная имущественная ответственность** за вред, причиненный **по его вине** имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона

- **дисциплинарная ответственность** за нарушения, предусмотренные Кодексом профессиональной этики нотариусов в Российской Федерации

# Возмещение вреда, причиненного нотариусом при осуществлении нотариальной деятельности

Страхование гражданской ответственности нотариусом

Страхование гражданской ответственности нотариуса нотариальной палатой субъекта РФ

Ответственность личным имуществом нотариуса

Компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты

# Гарантии нотариальной деятельности

## Нотариус

- **беспристрастен**
- **независим**

- **руководствуется законом**
- **обязан хранить тайну нотариального действия**

- **обязан соблюдать Кодекс профессиональной этики нотариусов в РФ**
- **не вправе оказывать посреднические услуги**

# 4

## Нотариальное удостоверение сделки означает проверку нотариусом:

- законности содержания сделки

- права стороны на совершение сделки

- волеизъявления участников сделки

**5**

**Контроль за  
деятельностью  
нотариуса**

**Судебный  
контроль**

**Контроль нотариальной палаты  
субъекта РФ за исполнением  
нотариусами профессиональных  
обязанностей**



6

## Особая доказательственная сила нотариального акта

### **Статья 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ**

Обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном статьей 161 АПК РФ, или если нотариальный акт не был отменен в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством

### **Статья 61 Гражданский процессуальный кодекс РФ**

Обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном статьей 186 ГПК РФ, или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия

**В соответствии с Федеральным законом  
№379-ФЗ от 21 декабря 2013 года  
внесены изменения  
в Основы законодательства  
Российской Федерации о нотариате**

**с 01 июля 2014 года  
начала работать  
Единая  
информационная  
система нотариата  
(ЕИС)**

Опять  
поправился...




# Предусмотрено ведение следующих реестров ЕИС:

- 1. Реестр нотариальных действий:
  - доверенностей,
  - завещаний,
  - брачных договоров*
- 2. Реестр наследственных дел*
- 3. Реестр уведомлений о залоге*
- 4. Реестр списков участников ООО*

с 01 января 2018 года  
сведения **обо ВСЕХ** совершенных  
нотариальных действиях  
вносятся в ЕИС



# Третьи лица могут использовать Реестр отмененных доверенностей: <http://www.reestr-dover.ru>



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА

Проверка доверенностей  
по реквизитам

**ПРОВЕРИТЬ ДОВЕРЕННОСТЬ**

**СВЕДЕНИЯ ОБ ОТМЕНЕ ДОВЕРЕННОСТИ**  
СОВЕРШЕННОЙ В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ

\* — Обязательно к заполнению

Реестровый номер *	<input type="text" value="Номер"/>
Дата удостоверения *	<input type="text" value="ДД.ММ.ГГГГ"/>
Кто удостоверил *	<input checked="" type="radio"/> Нотариус
	<input type="radio"/> Работник консульского учреждения
	<input type="radio"/> Должностное лицо органа местного самоуправления
ФИО *	<input type="text" value="Поиск нотариуса"/> ▾
Сведения о нотариусе	<input type="text" value="Сведения о нотариусе"/>

**НАЙТИ**    ОЧИСТИТЬ

*Расширение полномочий  
нотариусов в сфере в сфере  
недвижимости*



Государственная регистрация права  
в **Едином государственном реестре недвижимости**  
**(ЕГРН)**

является

**единственным доказательством**  
существования зарегистрированного права



# ПРАВОВУЮ ОСНОВУ

государственной регистрации права  
составляют:

- Конституция Российской Федерации,
- Гражданский кодекс Российской Федерации,
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»,
- Основы законодательства Российской Федерации о нотариате,
- другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации





**Реестры ЕГРН, кадастровые карты  
и книги учета документов  
ведутся  
в электронной форме**



# **Права и обязанности НОТАРИУСА при совершении сделок с недвижимым имуществом:**

- *Получение необходимых для совершения нотариального действия документов;*
  - *Правовая экспертиза документов;*
- *Установление личности обратившегося лица;*
  - *Проверка дееспособности;*
  - *Выявление воли сторон;*
- *Разъяснение сторонам смысла и значения сделки;*
  - *Принятие на депонирование и выдача денег, причитающихся по сделке;*
  - *Удостоверение сделки;*
- *Передача документов на государственную регистрацию;*
  - *и другие*

**Если сделка совершена  
в нотариальной форме,  
то запись о государственной регистрации права в  
Единый государственный реестр недвижимости  
МОЖЕТ  
вноситься нотариусом**



# Правовое регулирование

## Статья 15 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате:

*Нотариус имеет право представлять в установленных законом  
случаях и порядке*

*заявление о государственной регистрации прав на  
недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые  
документы*

*в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный  
на осуществление государственного кадастрового учёта,  
государственной регистрации прав, ведение ЕГРН ...,*

*и получать **Выписки из ЕГРН, удостоверяющие  
государственную регистрацию возникновения или перехода  
прав на недвижимое имущество, и иные документы,  
выдаваемые этим органом***



**В соответствии с п.п.5 п.3 ст. 15  
ФЗ «О государственной регистрации  
недвижимости»**



**Государственная регистрация прав без одновременного  
государственного учета осуществляется  
по заявлению:**

**5) нотариуса или его работника**, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства РФ о нотариате, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, **либо по заявлению любой стороны** нотариально удостоверенной сделки;

*(п. 5 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)*

# **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ**

на основании

в том числе,

**нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов,**  
**осуществляются в течение следующих сроков:**

- **ДЕВЯТЬ рабочих дней** с даты приема **МФЦ** заявления на осуществление государственной регистрации **прав** (на основании сделки в ППФ);



- **СЕМЬ рабочих дней** с даты приема **МФЦ** заявления на осуществление государственной регистрации **ипотеки** жилого помещения (на основании сделки в ППФ);



- **ПЯТЬ рабочих дней** с даты приема **МФЦ** заявления на осуществление государственной регистрации **прав на основании нотариального акта,**



- **ТРИ рабочих дня** с даты **приема или поступления в орган регистрации прав** заявления на осуществление государственной регистрации **прав на основании нотариального акта,**



- а в **случае поступления** таких заявления и документов **в электронной форме** – **в течение ОДНОГО рабочего дня,** следующего за днем поступления соответствующих документов;

**с 01 февраля 2019 года**  
**изменился порядок**  
**представления документов**  
**нотариусами**  
**на государственную**  
**регистрацию прав**





**После нотариального удостоверения договора  
нотариус обязан  
незамедлительно  
(не позднее окончания рабочего дня  
или в сроки, установленные сторонами в договоре)  
представить  
В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ  
заявление о государственной регистрации прав в  
Росреестр,  
если стороны сделки не возражают  
против подачи такого заявления нотариусом**

*(Ст.55 Основ законодательства РФ о нотариате. Удостоверение договоров в отношении имущества, права на которое подлежат государственной регистрации)*

**После выдачи свидетельства (о праве на наследство  
и/или о праве на долю в общем имуществе супругов)**

**нотариус обязан**

**незамедлительно**

**(не позднее окончания рабочего дня)**

**представить**

**В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ**

**заявление о государственной регистрации прав в**

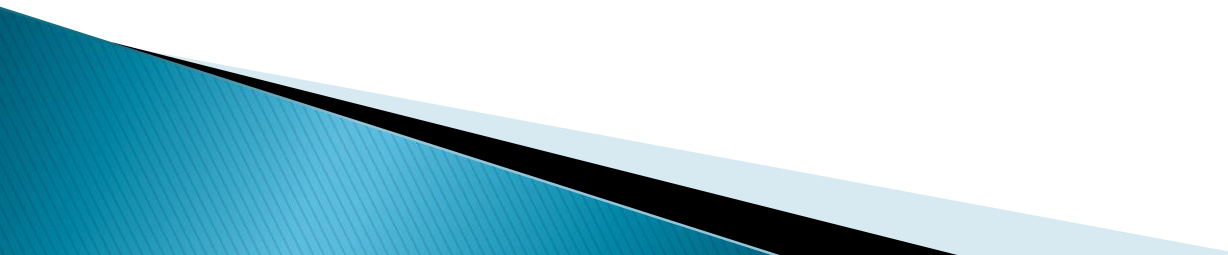
**Росреестр**

*(ст.55 Основ законодательства РФ о нотариате. Удостоверение договоров в отношении имущества, права на которое подлежат государственной регистрации)*

**!!! ВАЖНО !!!**

**нотариальному  
удостоверению подлежат  
следующие сделки:**

**Сделки, связанные с распоряжением  
недвижимым имуществом на условиях опеки,  
а также сделки по отчуждению недвижимого  
имущества, принадлежащего  
несовершеннолетнему гражданину или  
гражданину, признанному  
ограниченно дееспособным**



# **Договор ренты, договор пожизненного содержания с иждивением**

## **По договору ренты**

**одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме**

## **Пожизненная рента**

**может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина**

# Соглашение о разделе совместно нажитого имущества супругами

- раздел совместно нажитого имущества может быть произведен как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов, а также в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов



# Брачный договор

- соглашение лиц,  
вступающих в брак, или супругов,  
определяющее их имущественные права и  
обязанности в браке и (или) в случае его



# Соглашение об уплате алиментов

- заключается между лицом, обязанным уплачивать алименты, и их получателем



Нотариально удостоверенное соглашение об уплате алиментов имеет силу исполнительного листа



# Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество

Сделки по  
отчуждению  
долей в праве  
общей  
собственности  
на недвижимое  
имущество



# Договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество

с 4 августа 2018 года

договоры об ипотеке долей

в праве общей собственности на недвижимое имущество,  
подлежат нотариальному удостоверению

**Исключение:** сделки, связанные с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемого для включения в состав паевого инвестиционного фонда, и ряд других сделок, определенных законом

*(Федеральный закон от 03.08.2018 № 338-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)*

# Сделки, направленные на отчуждение доли или части доли в уставном капитале ООО



# ДОВЕРЕННОСТИ:

- на распоряжение имуществом;
- на регистрацию прав в государственных реестрах;
- на совершение сделок, требующих нотариальной формы;
- в порядке передоверия

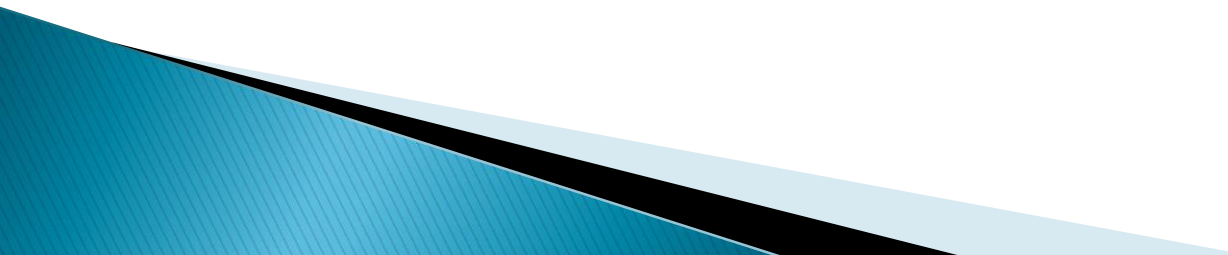
Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.



# ДРУГИЕ СДЕЛКИ

- *договор уступки требования, основанного на нотариально удостоверенном договоре;*
- *договор перевода долга по нотариально удостоверенной сделке;*
- *соглашение об управлении хозяйственным партнерством;*
- *договор инвестиционного товарищества;*
  - *безотзывная оферта,*
    - *акцепт*
    - *и др.*

**Дополнительные преимущества  
обращения к нотариусу при  
совершении сделки, в том числе, при  
отчуждении недвижимости**



# **ДЕПОЗИТ НОТАРИУСА**

**- удобный способ расчетов**

**по нотариально удостоверенному  
договору**

# Статус депозитного счета нотариуса

- Денежные средства, принятые на депонирование нотариусом, **НЕ** являются его собственностью, а находятся на временном хранении до передачи их в неизменной сумме получателю по договору;
- Денежные средства, находящиеся на публичном депозитном счете нотариуса, **НЕ** являются доходом нотариуса;
- На денежные средства, находящиеся на публичном депозитном счете, **НЕ** может быть обращено взыскание по обязательствам нотариуса, они **НЕ** могут быть использованы нотариусом в своих интересах и **НЕ** могут быть переданы наследникам нотариуса в случае его смерти;
- Если в отношении Банка открыто конкурсное производство, денежные средства, находящиеся на публичном депозитном счете нотариуса, **НЕ** включаются в конкурсную массу.



# Преимущества использования депозита нотариуса при расчетах по договору

- *Прозрачность! Безопасность! Комфорт!*
- *Через депозит нотариуса возможны расчеты как в наличной, так и в безналичной форме;*
- *Нотариус проверяет исполнение сторонами условий, указанных в договоре (соглашении), при которых производятся расчеты;*
- *Нотариус документально подтверждает факт произведения расчетов и сумму переданных денежных средств;*
- *Через депозит нотариуса возможно производить расчеты одновременно по нескольким договорам («цепочка» сделок);*
- *Стоимость услуг ниже, чем аренда банковской ячейки*

# Требования к Банкам

- российская кредитная организация,
- величина собственных средств (капитала) банка должна составлять **не менее чем 20 млрд. руб.**,
- банк **не вправе** контролировать соответствие операций депозитного счета нотариуса установленным законом правилам о депонировании, если иное не предусмотрено законом.

# Участие нотариуса в деле о банкротстве физического лица



# ОПУБЛИКОВАНИЕ СВЕДЕНИЙ В ХОДЕ ПРОЦЕДУР, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ГРАЖДАНИНА

## Характер сведений

1) о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введения реструктуризации его долгов

2) о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации его имущества



## Источник и порядок опубликования

1) в официальном издании  
(газета «Коммерсантъ»)

2) путем включения в *Единый федеральный реестр сведений о банкротстве* ([bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru))



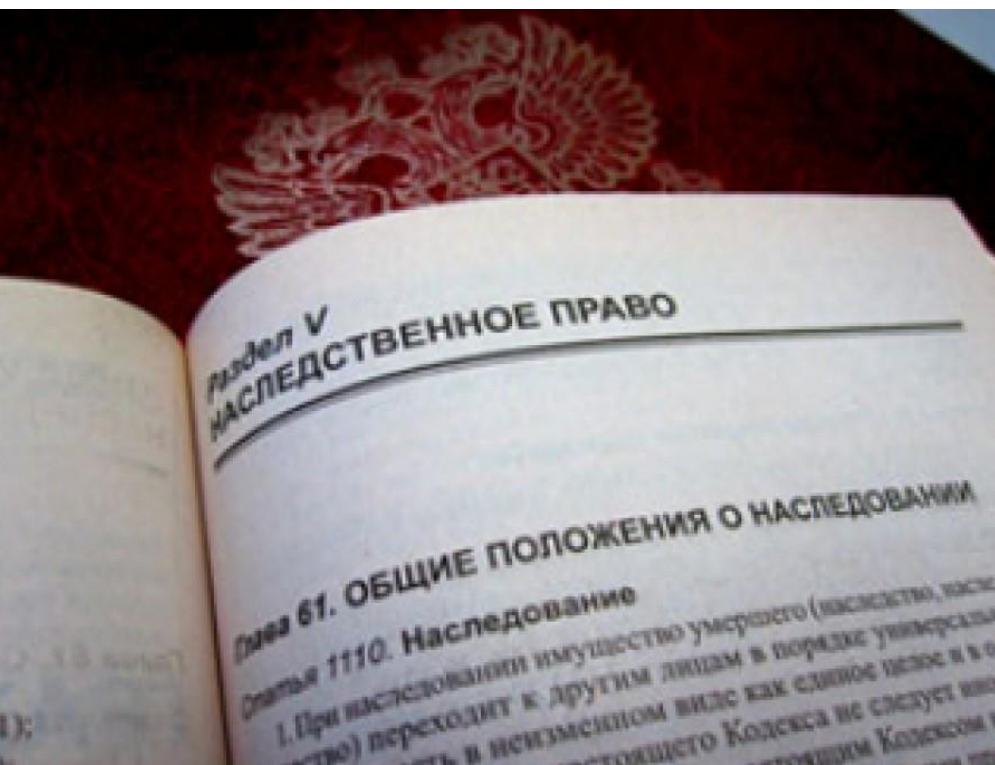
## ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ

(об утверждении, отстранении или освобождении финансового управляющего;  
о завершении реализации имущества гражданина)

ТОЛЬКО путем включения в *Единый федеральный реестр сведений о банкротстве*

# ОФОРМЛЕНИЕ НАСЛЕДСТВА

*При наследовании имущество умершего  
(наследство, наследственное имущество)  
переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства,  
то есть в неизменном виде как единое целое  
и в один и тот же момент*



# БАНКРОТСТВО ГРАЖДАНИНА В СЛУЧАЕ ЕГО СМЕРТИ



# ВОЗБУЖДЕНИЕ ИЛИ ПРОДОЛЖЕНИЕ ДЕЛА О БАНКРОТСТВЕ В СЛУЧАЕ СМЕРТИ ГРАЖДАНИНА

## Гражданин умер или объявлен умершим, и ...

... производство по делу о его  
банкротстве не возбуждалось

... производство по делу о его  
банкротстве ранее уже было возбуждено

производство может быть возбуждено *по заявлению*:

- 1) конкурсного кредитора;
- 2) уполномоченного органа;
- 3) принявших наследство наследников гражданина

*финансовый управляющий, а также нотариус*  
заявляют в арбитражный суд *ходатайство* о  
применении в деле о банкротстве гражданина  
специальных правил § 4 гл. X Закона  
и переходе к реализации имущества

арбитражный суд:

- 1) указывает на **применение специальных правил § 4 гл. X Закона** в определении о принятии указанного заявления;
- 2) выносит решение о признании гражданина банкротом и **введении процедуры реализации имущества гражданина**

арбитражный суд выносит отдельное определение о применении при банкротстве  
гражданина **специальных правил § 4 гл. X  
Закона**:

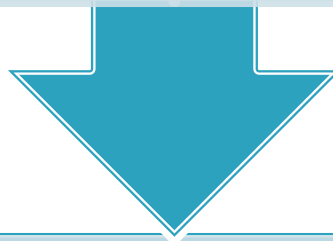
- a) по ходатайству лица, участвующего в деле;
- б) *по собственной инициативе*

# Лица, участвующие в деле о банкротстве гражданина в случае его смерти

## «Участники» процесса

**ДО** истечения срока, установленного законодательством РФ для принятия наследства

**ПО** истечении срока, установленного законодательством РФ для принятия наследства



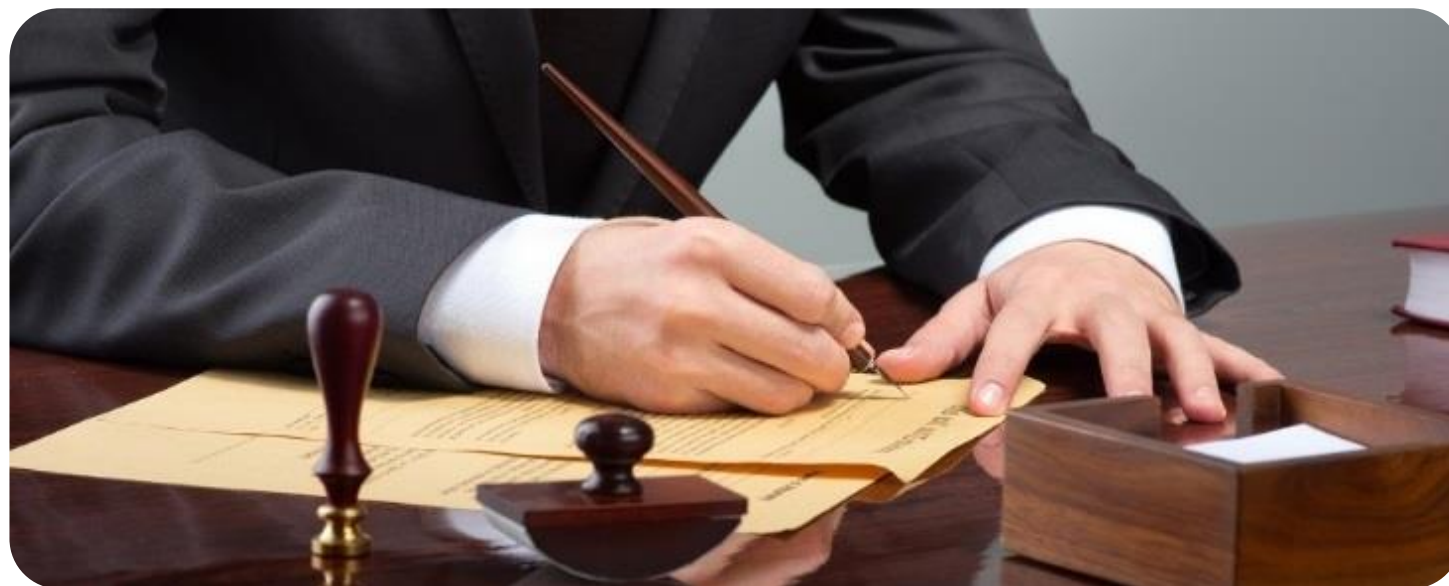
права и обязанности гражданина в деле о его банкротстве осуществляют наследники, принявшие наследство.

При этом для признания наследников лицами, участвующими в деле о банкротстве, нотариус представляет по запросу суда копию наследственного дела

**нотариус по месту открытия наследства является лицом, участвующим в процессе по делу о банкротстве гражданина, осуществляя определенные законом полномочия**



**Это далеко не полный перечень действий, в которых нотариус может оказать содействие гражданам и юридическим лицам в защите их прав и законных интересов**





*Благодарю за внимание!*

**Нотариальная палата Санкт-Петербурга**  
**2019 год**