

Особенности государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенных сделок

Реалии законодательной и правоприменительной практики в последнее время все больше свидетельствуют об усилении позиции нотариата при оформлении сделок на рынке недвижимости. При идеальной модели «сильного» нотариата нотариус, удостоверяя тот или иной документ принимает на себя полную ответственность за его юридическую чистоту, оставляя государственному регистратору лишь миссию по легитимации действий сторон сделок.

Так, при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется.

Основываясь на положениях Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) можно выделить следующие особенности регистрации прав на основании нотариально-удостоверенных сделок:

- отсутствие необходимости проведения правовой экспертизы нотариально-удостоверенной сделки;
- сокращенные сроки государственной регистрации;
- особый субъектный состав заявителей (нотариус или его работник);
- особый способ проверки достоверности нотариально-удостоверенного документа (через единую информационную систему нотариата);
- недопустимость ответственности регистрирующего органа за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании признанных судом недействительными нотариально удостоверенных документов.

Представляется, что перечисленные особенности свидетельствуют о намерении законодателя при одновременном сокращении сроков государственной регистрации, снизить нагрузку регистрирующего органа по осуществлению правовой экспертизы, за счет исключения дублирующих функций регистратора и нотариуса по проверке законности сделок с недвижимым имуществом.

Говоря об особенностях регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально-удостоверенных сделок, нельзя не отметить преимущества, которые получают участники гражданско-правовых отношений, предусматривая обязательную нотариальную форму для сделок с недвижимым имуществом. Итак, в отличие от простой письменной формы сделок, нотариальная позволяет оформить права на недвижимое имущество в сокращенные сроки и без личного участия собственника объекта

недвижимого имущества, а также с большей степенью вероятности гарантирует чистоту сделки. Вместе с тем, существенным фактором, сдерживающим субъектов гражданско-правовых отношений от обращения к нотариусу, являются достаточно высокие тарифы на осуществление нотариальных действий, которые подлежат уплате наряду с государственной пошлиной за совершение регистрационных действий.

Таким образом, усиление позиции нотариата при совершении сделок с недвижимостью, с одной стороны, является положительной тенденцией, позволяющей ускорить многие процессы на рынке недвижимости, а с другой стороны нуждается в дальнейшем совершенствовании и развитии, например, в части снижения тарифов на осуществление нотариальных действий, а также повышения эффективности взаимодействия системы нотариата с регистрирующими органами.

По информации Управления Росреестра по Иркутской области