

Нотариат - слово понятное и знакомое каждому из нас. Есть спор - идут в суд, нет спора - идут к нотариусу удостоверить бесспорность договорённости.

Сейчас в Омской области и Омске более 150 нотариусов и около 500 человек вспомогательного аппарата у них. До 1993 года нотариат был государственным, а с 1993 были приняты основы законодательства о нотариате, на основании которых он стал небюджетным. Из 8000 нотариусов по всей России государственных осталось не более 150 и то на тех бескрайних территориях страны, где они экономически не могут себя содержать. Проведённая реформа в сфере правовых институтов за 15 лет показала, что она является одной из самых эффективных. Раньше государственный нотариат финансировался по остаточному принципу, и сложно было найти специалистов, после принятия нового законодательства нотариат в масштабах России удвоился практически через год. Сейчас нотариусами становятся на конкурсной основе, проходя очень жёсткий отбор. На данный момент ждут место в нотариате около 30 человек, имеющих соответствующие лицензии.

Необходимо заметить, что нотариус, как государственный, так и частнопрактикующий одинаковы в своих правах и обязательствах. И один и другой работают от имени государства, под гербом Российской Федерации и по государственным тарифам. Разница только в порядке финансирования. Кроме того, Уголовным Кодексом предусмотрена уголовная ответственность частнопрактикующего нотариуса. Нотариус несёт и имущественную ответственность в случае, если нарушит закон, возмещая сторонам моральный и материальный ущерб. И комплекс мер ответственности является гарантией качества правового обеспечения и правовой защиты граждан и юридических лиц. Нотариус заинтересован в том, чтобы не совершить ошибку, поэтому постоянно повышает свой профессиональный уровень.

У нотариуса как у священника, необходимо говорить правду, чтобы нотариус мог дать правильную юридическую консультацию и оказал эффективную юридическую помощь. Правовое положение нотариуса перед двумя клиентами одинаковое: он должен защитить и одну, и вторую сторону, в отличие от адвоката. Отрадно то, что сегодня люди понимают, что для обеспечения права собственности для себя и для будущих своих поколений, нужно делать всё юридически грамотно. Нотариус независим - ему ни один чиновник не может приказать, какую норму права применять. В 1995 году Российский нотариат приняли в международный Союз Латинского нотариата - это очень мощная и влиятельная организация. Их представители есть и в Евросоюзе и в других организациях в качестве экспертов.

В настоящее время руководители многих территориальных подразделений российского нотариата – региональные нотариальные палаты выступают за обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью и запрет на оформление гражданам договора в простой письменной форме.

Да, действительно, в Гражданском Кодексе сказано, что можно нотариально удостоверить сделку, а можно заключить договор в простой письменной форме. Сделано это в благих целях, чтобы снизить бремя финансовых расходов граждан. Поэтому чем дороже сделка, тем более вероятно, что стороны не пойдут к нотариусу, у которого придётся заплатить госпошину. У русского человека менталитет такой: если он сегодня может сэкономить 300 рублей, но потом потерять 30 тысяч, он рискнёт. Чем чреваты оформления в простой письменной форме? Огромным количеством злоупотреблений. Российский рынок недвижимости криминализирован - очень благоприятная почва, потому что существует простая письменная форма. Например, решили вы приобрести недвижимость (дом или квартиру), нотариус при совершении сделки запросит выписку, подтверждающую правомочия собственника, если предоставляется дубликат, выяснит почему, кто его выдавал, посмотрит, нет ли каких-либо обременений, и визуально постарается определить дееспособность клиента.

Юридические лица более защищены, чем физические. При оформлении в простой письменной форме потерял человек договор купли-продажи, кто ему выдаст дубликат? Кроме того, копия не является тем документом, по которому потом можно продать недвижимость. Нотариус выдаст дубликат, если он оформлял сделку. Право собственности при покупке по простой письменной форме наступает только после того, как договор будет зарегистрирован в установленном порядке. А в регистрирующем органе его могут не принять из-за допущенных при составлении ошибок. Можно найти маклера, который быстренько составит новый договор и возьмёт за свои услуги не менее 3000 рублей, но не факт, что он с первого раза сделает всё правильно. И если регистрация права собственности будет приостановлена до устранения всех недочётов, то возможность найти того специалиста, который оказал вам некачественную услугу, равна практически нулю, а обращение к другому маклеру влечёт за собой и повторную оплату. Об этом, чаще всего наши граждане стараются не думать, заключая договора в простой письменной форме. А зря.

Что касается земельных вопросов, то это, пожалуй, самое слабое звено в правовом отношении. Инвентаризация земель в полном объёме ещё не проведена. Законодательное регулирование земельных правоотношений настолько слабо, что на каждый закон требуется до 40-50 подзаконных актов, чтобы он заработал. Поэтому на сегодня в разных регионах разная практика и разные подходы к продаже земельных паёв, земельных участков. И в данном случае без нотариального удостоверения сделки вряд ли можно обойтись. Зато потом можно спать спокойно.

Сегодня расширение полномочий нотариата – необходимость, продиктованная и временем, и ситуацией, и опытом всего цивилизованного мира. Можно привести конкретные примеры из сегодняшней жизни. На Ставрополье власти делегировали нотариусам право регистрировать сделки с недвижимостью, а ГИБДД – удостоверить доверенность на автомобиль. Почему? Да потому что было много примеров, когда на дороге, например, в Пятигорск останавливали машину, заставляли водителя писать доверенность в простой письменной форме, потом на этом автомобиле либо перевозили заложников, либо он участвовал в теракте. Законных владельцев автотранспорта, как правило, не находили. То же самое происходило и с владельцами недвижимости: простой письменный договор, человека нет, жилье, дом – неизвестно у кого в собственности и пользовании.

И, чтобы обеспечить здоровье и жизнь людей, общественную безопасность власти были вынуждены формально идти на нарушение закона.

Сегодня собственности у наших граждан прибавилось и в Швейцарии, и в Канаде, и в Америке. Чтобы все нормативные акты были унифицированы, российские нотариусы тесно общаются с зарубежными специалистами, изучают их практику оформления наследственных дел, сделок с недвижимостью. Сегодня простая письменная форма нигде не практикуется.

Поэтому власть должна адекватно отреагировать и на вызовы времени и на предложения специалистов и на инициативу нотариата. Тогда можно будет со всей уверенностью сказать: нотариат - это выгодно, надёжно и удобно!

Советы нотариуса

Несколько советов людям, которые обращаются к нотариусу.

1. Если Вы оформляете сделку купли-продажи, очень внимательно отнеситесь к тому, чтобы не только в договоре стояла ваша подпись, но обязательно на квитанции об уплате госпошлины. Был случай, когда бабушка обратилась в суд и заявила, что деньги за проданную квартиру покупатель ей не уплатил, а договорившись с нотариусом оформил сделку в ее отсутствии. Сделка была признана недействительной, несмотря на

то, что в договоре купли-продажи в книге регистрации договоров у нотариуса была подпись бабушки, а вот на квитанции об уплате госпошлины отсутствовала подпись «продавца». Покупателем был молодой человек, и когда нотариус попросила заплатить пошлину в сберкассе, молодой человек сам вызвался сделать оплату.

2. Если вы приобретаете квартиру, неплохо посмотреть в книге регистрации нотариуса, ранее оформлявшего куплю-продажу этой квартиры, есть ли там подпись продавца. Бывают случаи, когда на договоре одна подпись покупателя, а в книге регистрации совершенно другая. Это говорит о том, что сделка могла быть совершена без присутствия продавца. Вполне возможна ситуация, что через год-два прежний владелец появится и потребует вернуть квартиру. При этом сторонам возвращается только те суммы, которые указаны в договоре купли-продажи без учета инфляции и прочих «моментов».

3. Неплохо также если в день сделки, продавец и покупатель, а также их супруги посетят вместе психиатрический диспансер и получают справку, что на момент обращения острых психических расстройств не обнаружено. Бывают случаи, когда продавец квартиры заявляет, что в момент подписания сделки находился в невменяемом состоянии, или у него была головная боль, или предъявляет справку из вытрезвителя, свидетельствующую о том, что он был пьян и требует вернуть квартиру, при этом покупателю возмещаются только деньги, указанные в договоре купли-продажи.

4. Бывают случаи, когда люди находят или похищают чей-то паспорт, подбирают внешне похожего на фотографию человека и от его имени совершают различные действия – продают квартиры, открывают фирмы, берут кредиты. Поэтому при различных сделках неплохо самому ознакомиться с предметом сделки: поговорить с соседями по квартире и в ЖЭКе, навести справки в налоговой инспекции, если вы имеете дело с фирмой, посоветоваться с юристом.

5. Некоторые причины, по которым одна из сторон может потребовать расторжения сделки по купле-продаже имущества (квартир, домов, земельных участков, автомобилей и т.п.) Страна может заявить о том, что а) заключила сделку под давлением – ей угрожали, шантажировали или вынудили другим путем б) договор является «кабальным», то есть на время заключения договора сторона находилась в трудных жизненных обстоятельствах и была вынуждена уступить свое имущество за бесценок, чем и воспользовался покупатель в) была не соблюдена форма договора, то есть договор не был подписан у нотариуса г) при заключении сделки не были учтены интересы ближайших родственников и совладельцев.

6. При передаче имущества или денежных сумм под расписку, лучше, если у вас будет три свидетеля, но при этом следует помнить, что если это произойдет без участия нотариуса, спорные вопросы будут решаться в суде.

7. И житейский совет: при купле-продаже квартиры обязательно встречайтесь с бабушками и дедушками, делайте это в светлое время суток, беседуйте с будущими соседями и с ЖЭКом. Встречайтесь с экологическими и санитарными органами района – сегодня труба рядом с Вашим домом бездействует, а когда Вы уплатите деньги, может начать дымить.