

УДК 347.451.41:347.961

DOI 10.34822/2312-3419-2021-2-135-140

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НОТАРИАТЕ
СТРАН – УЧАСТНИЦ ЕВРАЗИЙСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОЮЗА
В КОНТЕКСТЕ ЦИФРОВИЗАЦИИ МЕЖДУНАРОДНОГО ГРАЖДАНСКОГО
ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Ю. А. Тымчук

Волгоградский государственный университет, Волгоград, Россия

E-mail: tymchuk@volsu.ru

В настоящее время гражданский оборот недвижимости претерпевает существенные изменения, связанные с повсеместными процессами диджитализации. На фоне происходящей цифровой трансформации спектр правовых возможностей субъектов гражданского оборота недвижимости по реализации их прав и свобод закономерно должен быть расширен. При этом институтом, призванным обеспечить стабильность и законность гражданского оборота недвижимости в странах Евразийского экономического союза (ЕАЭС), традиционно выступает институт нотариата. В связи с этим цель настоящей работы состоит в определении возможностей и перспектив создания правового механизма для совершения трансграничных дистанционных сделок с недвижимостью с участием института нотариата (с учетом исследования регламентационных основ нотариального удостоверения сделок с недвижимостью и применяемых при совершении данного нотариального действия цифровых технологий в странах ЕАЭС). В процессе исследования были использованы как общенаучные, так и частнонаучные методы познания.

Проанализированы наиболее значимые цифровые новеллы законодательства о нотариате, имеющие непосредственное отношение к обороту недвижимого имущества в государствах – членах ЕАЭС. Выявлено, что регламентационных основ для проведения дистанционных трансграничных сделок с недвижимостью с участием института нотариата в настоящее время не создано. По итогам проведенного исследования определены правовые предпосылки и обоснована целесообразность создания в рамках ЕАЭС нормативных основ для совершения нотариального действия по удостоверению трансграничных сделок с недвижимостью двумя нотариусами государств – членов ЕАЭС.

Ключевые слова: институт нотариата, цифровизация, гражданский оборот недвижимости, сделки с недвижимостью, дистанционное нотариальное удостоверение сделок, ЕАЭС.

Для цитирования: Тымчук Ю. А. Совершенствование законодательства о нотариате стран – участниц Евразийского экономического союза в контексте цифровизации международного гражданского оборота недвижимости // Вестник Сургутского государственного университета. 2021. № 2. С. 135–140. DOI 10.34822/2312-3419-2021-2-135-140.

**IMPROVEMENT OF LEGISLATION ON NOTARY OF MEMBER STATES
OF THE EURASIAN ECONOMIC UNION IN THE CONTEXT
OF DIGITALIZATION OF INTERNATIONAL CIVIL CIRCULATION
OF REAL ESTATE**

Yu. A. Tymchuk

Volgograd State University, Volgograd, Russia

E-mail: tymchuk@volsu.ru

Currently, the civil circulation of real estate is undergoing significant changes associated with widespread digitalization processes. During the ongoing digital transformation, the range of legal opportunities of subjects of civil circulation of real estate to realize their rights and freedoms should naturally be expanded. At the same time, the institution of the notary is traditionally an institution designed to ensure the stability and validity of the civil circulation of real estate in the Eurasian Economic Union (EAEU) countries. In this

regard, the purpose of this work is to determine the regulatory framework for notarial certification of real estate transactions and digital technologies used in the EAEU countries, the possibilities and prospects for creating a legal mechanism for trans border remote real estate transactions with the participation of the institute of the notary. During the study, both general scientific methods (dialectical method of cognition, analysis, synthesis, induction, deduction, etc.) and specific scientific legal methods are used.

The author analyzed the most significant digital novels of the legislation on notaries, which are directly related to the circulation of real estate in the EAEU member states. It was revealed that the regulatory framework for remote trans border real estate transactions with the participation of the institute of notary has not yet been created. Based on the results of the study, the legal prerequisites were determined and the feasibility of creating regulatory foundations within the EAEU for a notarial action to certify trans border real estate transactions by two notaries of the EAEU member states was justified.

Keywords: institute of the notary, digitalization, civil circulation of real estate, real estate transactions, remote notary certificate of transactions, Eurasian Economic Union (EAEU).

For citation: Tymchuk Yu. A. Improvement of Legislation on Notary of Member States of the Eurasian Economic Union in the Context of Digitalization of International Civil Circulation of Real Estate // *Surgut State University Journal*. 2021. No. 2. P. 135–140. DOI 10.34822/2312-3419-2021-2-135-140.

ВВЕДЕНИЕ

Стремительное развитие миграционных процессов, увеличение мобильности населения, создание межнациональных пар порождают объективную потребность в приобретении объектов недвижимости на территории других стран и заключении трансграничных сделок с недвижимостью. При этом удовлетворение обозначенной потребности по-прежнему представляет особую сложность для заинтересованных лиц. Помимо возникновения коллизионных вопросов в ходе заключения трансграничной сделки с недвижимостью, сегодня в условиях сохраняющихся ограничений, введенных на фоне пандемии COVID-19, осложняющих, в том числе, возможность пересечения границ между государствами – членами ЕАЭС, трансграничные сделки с недвижимостью фактически оказались заблокированными. Представляется, что в качестве института, являющегося элементом правовой инфраструктуры, обеспечивающей стабильность и юридическую безопасность гражданского оборота недвижимости в странах ЕАЭС, выступает институт нотариата [1, с. 5], который в последние несколько лет в ряде стран развивается опережающими темпами, в том числе за счет внедрения цифровых технологий.

Так, в научной литературе исследователи справедливо обращают внимание на две взаимосвязанные тенденции: усиление позиций института нотариата при оформлении сделок на рынке недвижимости [2, с. 11; 3, с. 17], в том числе в межнациональном простран-

стве [4, с. 8], и цифровизацию нотариальной деятельности [5, с. 7].

Проблематика, связанная с безопасными технологиями дистанционного нотариального удостоверения и вопросами сохранения гарантий, присущих нотариальному акту, в настоящее время также является предметом анализа специалистов Международного союза нотариата.

Вместе с тем на данном этапе развития интеграционного объединения регламентационных основ для проведения дистанционных трансграничных сделок с недвижимостью с участием института нотариата не создано. Данное обстоятельство предопределило постановку цели настоящего исследования, которая состоит в определении перспектив создания на территории такого интеграционного объединения, как ЕАЭС, правового механизма дистанционного нотариального удостоверения трансграничных сделок с недвижимостью.

МАТЕРИАЛ И МЕТОДЫ

Нормативную основу исследования составили действующие отечественные и зарубежные нормативно-правовые акты.

Теоретическую базу исследования составили труды российских исследователей, в работах которых рассматриваются отдельные вопросы, связанные с процессами цифровизации, совершением трансграничных сделок с недвижимостью, в том числе с участием института нотариата [6–10].

Между тем, на наш взгляд, проблематика, связанная с нотариальным удостоверением трансграничных сделок с недвижимостью, удостоверяемых, соответственно, двумя нотариусами различных государств (дистанционно), не получила достаточного освещения в научной литературе.

Методологическую основу настоящего исследования составляют общенаучные и частнонаучные методы научного познания. Общенаучные методы для достижения целей исследования были разделены на три взаимосвязанные группы:

- общенаучные теоретические методы (восхождение от абстрактного к конкретному, гипотетико-дедуктивный метод и др.);
- эмпирические (методы сравнения, сбора данных);
- общелогические (методы обобщения, индукции, аналогии).

Также использовались частнонаучные методы исследования: догматический, сравнительно-правовой метод, метод юридического толкования и др.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

2021 г. для нотариата государств – членов ЕАЭС возможно обозначить как новый этап в развитии и во внедрении цифровых технологий в нотариальную деятельность. Так, год ознаменовался принятием и вступлением в силу в ряде стран ЕАЭС законодательных новелл, направленных на углубление цифровизации нотариальной практики. При этом говорить о полной идентичности принятых в странах ЕАЭС законов невозможно [9, с. 44], т. к. законодательство о нотариате в различных государствах развивается неравномерно (например, новеллы, которые были введены в России в 2018–2020 гг., приняты и вступают в силу в Казахстане в 2021 г. и т. д.). Представляется, что на принятие цифровых новелл не могли не оказать влияния события, связанные с пандемией COVID-19, которые стали катализатором усиления процессов цифровизации всех сфер общественной жизни.

Совершенствование нотариальной деятельности посредством использования современных цифровых инструментов отражается как на качестве и скорости совершения

предусмотренных законом нотариальных действий, так и на спектре правовых возможностей субъектов гражданского оборота по реализации прав и свобод [7, с. 98]. Последнее обстоятельство, на наш взгляд, имеет особое значение для гражданского оборота недвижимости (как национального, так и международного). В связи с этим рассмотрим наиболее значимые цифровые новеллы законодательства о нотариате, имеющие непосредственное отношение к обороту недвижимого имущества в государствах – членах ЕАЭС.

Так, например, в Казахстане 15 февраля 2021 г. был подписан Закон № 5-VII ЗРК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам нотариата» [11], который расширил возможности института нотариата по применению цифровых технологий. В частности, введены новые нотариальные действия (удостоверение равнозначности электронного документа, изготовленного нотариусом, документу на бумажном носителе; удостоверение равнозначности документа, изготовленного нотариусом на бумажном носителе, электронному документу), нормы о совершении нотариальных действий в электронной форме, создании централизованного электронного архива (репозитория) для хранения нотариально удостоверенных документов; дополнены положения, касающиеся функционирования Единой нотариальной информационной системы. Важно отметить и такое значимое для гражданского оборота недвижимости нововведение, как закрепление принципа экстерриториальности. Кроме того, с 1 июля 2021 г. каждому нотариальному документу будет присваиваться QR-код, что позволит исключить возможность фальсификации. Совокупность вышеперечисленных новелл позволяет утверждать, что в Казахстане заинтересованные субъекты гражданского оборота вправе обратиться к нотариусу за нотариальным удостоверением сделки с недвижимостью, совершенной в электронной форме. При этом от сторон сделки потребуются совместное посещение нотариальной конторы для совершения данного нотариального действия.

Расширение использования информационных технологий также является одной

из приоритетных задач в деятельности современного белорусского нотариата [12]. Перечень нотариальных действий был расширен за счет наделения нотариусов правом свидетельствования электронной копии документа на бумажном носителе. Кроме того, системное толкование позволяет говорить о наличии у нотариуса полномочий для совершения нотариальных действий с электронными документами [13].

В России идентичные вышеперечисленным нововведения были внедрены в нотариальную практику в связи со вступлением в силу Федеральных законов от 21.12.2013 № 379-ФЗ, от 29.12.2015 № 391-ФЗ (за исключением положения о присвоении QR-кода нотариальному документу). Очередные масштабные цифровые новеллы связаны со вступлением в силу Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 480-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (так называемый закон о цифровом нотариате). В контексте настоящего исследования особого внимания заслуживает новое нотариальное действие – удостоверение сделок двумя и более нотариусами (ст. 53.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате). По данным Федеральной нотариальной палаты, первая сделка, удостоверенная двумя нотариусами в дистанционном формате (алиментное соглашение удостоверилось нотариусами г. Москвы и Южно-Сахалинска), была совершена 30 марта 2021 г. [14]. Для субъектов национального гражданского оборота совершение данного нотариального действия позволяет сэкономить время и избежать поездок для заключения сделки, поскольку совместного присутствия ее сторон в одной нотариальной конторе не требуется [10, с. 15].

Следует отметить, что в странах Европейского союза уже не один год существует практика дистанционного нотариального удостоверения трансграничных сделок с недвижимостью двумя нотариусами стран-участниц на базе специального сервиса EUFides (так называемого нотариального облака).

Что касается международного гражданского оборота недвижимости и нотариально-

го удостоверения трансграничных сделок с ней нотариусами государств – членов ЕАЭС, то следует констатировать тот факт, что цифровые технологии при совершении такого нотариального действия идентичны тем, что используются при удостоверении сделки с недвижимостью, совершаемой в рамках национального гражданского оборота, и не имеют каких-либо специфических особенностей. Основное отличие, как известно, состоит в необходимости решения коллизионного вопроса о подобных сделках [6, с. 154]. Вместе с тем, поскольку между государствами ЕАЭС имеются заключенные двусторонние международные договоры о правовой помощи, а материальные и коллизионные нормы имеют многочисленные сходства, у нотариуса не должно возникать непреодолимых препятствий для совершения нотариального действия (как с теоретической, так и с практической точек зрения). Кроме того, страны ЕАЭС являются участниками Минской конвенции стран СНГ о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам 1993 г., Киевского соглашения о порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности 1992 г., которые содержат общие коллизионные нормы о форме сделок, дееспособности сторон, понятии недвижимости. Есть и нормы, прямо относящиеся к сделкам с недвижимостью. Например, согласно п. «г» ст. 11 Киевского соглашения «форма сделок по поводу строений, другого недвижимого имущества и прав на него определяется по законодательству места нахождения такого имущества».

При этом следует обратить внимание на то, что нотариальное удостоверение сделки, осложненной иностранным элементом (в виде объекта – зарубежной недвижимости), традиционно осуществляется на основании специальных правил о месте удостоверения договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества, закрепленных в национальных законах о нотариате стран – участниц ЕАЭС (например, ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате и др.).

Дистанционное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью двумя нотариусами, как показал анализ национального

законодательства стран ЕАЭС, закреплено только в отечественном законодательстве. Представляется, что специфика и содержание данного нотариального действия обуславливают возможность его совершения в рамках международного гражданского оборота недвижимости. При этом правовой предпосылкой для введения в законодательство стран – участниц ЕАЭС обозначенного нотариального действия служит, прежде всего, имеющееся сходство правовой регламентации нотариального действия по удостоверению сделок с недвижимостью, совершаемого в традиционном формате, а также наличие заключенных многосторонних и двусторонних международных договоров о правовой помощи.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На наш взгляд, нотариальное действие по удостоверению трансграничных сделок с недвижимостью двумя нотариусами государств – членов ЕАЭС (в дистанционном формате) является одним из перспективных направлений совершенствования международного гражданского оборота недвижимости и законодательства о нотариате. Преимущества обращения к нотариусу за совершением нотариального действия по дистанционному удостоверению трансграничной сделки с недвижимостью очевидны. Ключевым преимуществом является экономия вре-

менных и финансовых ресурсов, поскольку необходимость личного присутствия в одной нотариальной конторе одновременно всех сторон сделки отпадает.

Вместе с тем для реализации обозначенного перспективного направления потребуется разрешить три группы вопросов и проблем теоретико-прикладного характера, среди которых:

1) технические вопросы, связанные с созданием обеспеченной нормами права технической инфраструктуры, на базе которой будут совершаться нотариальные действия (разработка единого цифрового сервиса для нотариусов ЕАЭС для обмена электронными документами, которые будут признаваться на территории государств, а также дистанционного нотариального удостоверения трансграничных сделок с недвижимостью и некоторых других нотариальных действий, осложненных иностранным элементом; разработка единых технических стандартов и требований к электронным документам и цифровой подписи и пр.);

2) коллизионные вопросы [8, с. 196];

3) вопросы соответствия нотариального действия по дистанционному нотариальному удостоверению трансграничных сделок с недвижимостью основополагающим принципам латинского нотариата и международного частного права.

ЛИТЕРАТУРА

1. Астахова М. А. Нотариус как субъект международных частноправовых отношений // Нотариус. 2019. № 7. С. 3–5.
2. Левушкин А. Н., Долганова И. В. Новые нотариальные действия: современные реалии, оценка законодательных изменений и перспективы их правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 3. С. 8–12.
3. Кириллова Е. А. Новеллы законодательства в нотариальной практике // Нотариус. 2019. № 4. С. 16–18.
4. Лакоба А. Д. К вопросу о конституционном праве на нотариальную защиту // Нотариус. 2018. № 3. С. 6–8.
5. Ярков В. В. Тенденции развития латинского нотариата на нашей планете: цифровизация в условиях соревнования правовых систем // Нотариус. 2020. № 3. С. 3–7.
6. Доронина Н. Г., Семилютин Н. Г., Цирин М. А. Коллизионные вопросы оборота недвижимости в

REFERENCES

1. Astakhova M. A. Notarius kak subieekt mezhdunarodnykh chastnopravovykh otnoshenii // Notarius. 2019. No. 7. P. 3–5. (In Russian).
2. Levushkin A. N., Dolganova I. V. Novye notarialnye deistviia: sovremennye realii, otsenka zakonodatelnykh izmenenii i perspektivy ikh pravoprimereniia // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. 2017. No. 3. P. 8–12. (In Russian).
3. Kirillova E. A. Novelly zakonodatelstva v notarialnoi praktike // Notarius. 2019. No. 4. P. 16–18. (In Russian).
4. Lakoba A. D. K voprosu o konstitutsionnom prave na notarialnuiu zashchitu // Notarius. 2018. No. 3. P. 6–8. (In Russian).
5. Yarkov V. V. Tendentsii razvitiia latinskogo notariata na nashei planete: tsifrovizatsiia v usloviakh sorevnovaniia pravovykh sistem // Notarius. 2020. No. 3. P. 3–7. (In Russian).
6. Doronina N. G., Semiliutina N. G., Tsirina M. A. Kollizionnye voprosy oborota nedvizhimosti v Ros-

- России и за рубежом // Legal Concept = Правовая парадигма. 2019. № 1. С. 148–156.
7. Иншакова А. О., Рыженков А. Я. Гражданское право в условиях цифровой экономики: анализ доктринальных тенденций адаптации // Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире : сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. памяти проф. В. К. Пучинского, Москва, 18 октября 2019 г. М. : Рос. ун-т дружбы народов, 2019. С. 98–108.
 8. Машовец А. О., Медведев И. Г. Настольная книга нотариуса: в 4 т. Т. 4: Междунар. частное право, уголовное право и процесс в нотариальной деятельности. М. : Статут, 2015. 287 с.
 9. Тымчук Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: сравнительно-правовой анализ законодательства стран ЕАЭС // Legal Concept = Правовая парадигма. 2019. Т. 18, № 1. С. 40–48.
 10. Тымчук Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью двумя и более нотариусами: преимущества и перспективы // Нотариус. 2020. № 4. С. 15–18.
 11. О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам нотариата : закон Республики Казахстан от 15 февраля 2021 года № 5-VII ЗРК. URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z2100000005> (дата обращения: 10.04.2021).
 12. Электронный нотариат: комфорт для граждан и бизнеса. URL: <https://belnotary.by/novosti/novosti-bnp/elektronnyy-notariat-komfort-dlya-grazhdan-i-biznesa/> (дата обращения: 01.04.2021).
 13. Об изменении законов по вопросам нотариальной деятельности : закон Республики Беларусь от 29 июня 2020 г. № 33-З. URL: pravo.by/upload/docs/op/H12000033_1593637200.pdf (дата обращения: 15.03.2021).
 14. Правовые гарантии и комфорт: в России удостоверена первая дистанционная сделка. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/pravovye-garantii-i-komfort-v-rossii-udostoverena-pervaya-distancionnaya-sdelka> (дата обращения: 07.04.2021).
 - sii i za rubezhom // Legal Concept = Pravovaia paradigma. 2019. No. 1. P. 148–156. (In Russian).
 7. Inshakova A. O., Ryzhenkov A. Ya. Grazhdanskoe pravo v usloviakh tsifrovoi ekonomiki: analiz doktrinalnykh tendentsii adaptatsii // Sravnitelno-pravovye aspekty pravootnoshenii grazhdanskogo oborota v sovremennom mire: Collection of Articles of the International Scientific Conference in Honor of Prof. V. K. Puchinskii, Moskva, Oktober 18, 2019. Moscow : Rossiiskii un-t druzhby narodov. 2019. P. 98–108. (In Russian).
 8. Mashovets A. O., Medvedev I. G. Nastolnaia kniga notariusa: 4 vols. / Ed. by I. G. Medvedev. 3rd iss., revised. Moscow : Statut, 2015. Vol. 4: Mezhdunarodnoe chastnoe pravo, ugovnoe pravo i protsess v notarialnoi deiatelnosti. 287 p. (In Russian).
 9. Tymchuk Yu. A. Notarialnoe udostoverenie sdelok s nedvizhimosti: sravnitelno-pravovoi analiz zakonodatelstva stran EAES // Legal Concept = Pravovaia paradigma. 2019. Vol. 18, No. 1. P. 40–48. (In Russian).
 10. Tymchuk Yu. A. Notarialnoe udostoverenie sdelok s nedvizhimosti dvumia i bolee notariusami: primushchestva i perspektivy // Notarius. 2020. No. 4. P. 15–18. (In Russian).
 11. Zakon Respubliki Kazakhstan ot 15 fevralia 2021 goda № 5-VII ZRK “O vnesenii izmenenii i dopolnenii v nekotorye zakonodatelnye akty Respubliki Kazakhstan po voprosam notariata”. URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z2100000005> (accessed: 10.04.2021). (In Russian).
 12. Elektronnyi notariat: komfort dlia grazhdan i biznesa. URL: <https://belnotary.by/novosti/novosti-bnp/elektronnyy-notariat-komfort-dlya-grazhdan-i-biznesa/> (accessed: 01.04.2021). (In Russian).
 13. Zakon Respubliki Belarus ot 29 iyunia 2020 g. No. 33-Z “Ob izmenenii zakonov po voprosam notarialnoi deiatelnosti”. URL: pravo.by/upload/docs/op/H12000033_1593637200.pdf (accessed: 15.03.2021). (In Russian).
 14. Pravovye garantii i komfort: v Rossii udostoverena pervaiia distantsionnaia sdelka. URL: <https://notariat.ru/ru-ru/news/pravovye-garantii-i-komfort-v-rossii-udostoverena-pervaya-distancionnaya-sdelka> (accessed: 07.04.2021). (In Russian).

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРЕ

Тымчук Юлия Александровна – ассистент кафедры гражданского и международного частного права, Волгоградский государственный университет, Волгоград, Россия.
E-mail: tymchuk@volsu.ru

ABOUT THE AUTHOR

Yulia A. Tymchuk – Assistant Professor, Department of Civil and Private International Law, Volgograd State University, Volgograd, Russia.
E-mail: tymchuk@volsu.ru