

# НОТАРИУС

Санкт-Петербург

***Особая доказательственная сила  
нотариального договора,  
как способ нивелировать риски  
при цепочке сделок с ипотечными  
средствами***

*Алексей Комаров, нотариус  
Нотариальной палаты Санкт-Петербурга  
Большой пр. П.С. Д.79  
Тел.: 346-1-346*

*ГЖФ 1 октября 2015 г.*

Цель работы посредника на рынке жилья – получение прибыли, комиссии за организацию сделки. Возникший судебный спор по сопровождаемой сделке ставит под угрозу не только получение комиссии, но и репутацию компании.

Попытаться оспорить договор — это безусловное право участника сделки.

Успех иска зависит от предоставленных суду  
**ДОКАЗАТЕЛЬСТВ.**

В 50-ти процентах случаев организации сделок на вторичном рынке в цепочках сделок фигурирует ипотечная сделка. Половина опрошенных банков – лидеров ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге - рекомендуют нотариально заверять сделки ипотеки на вторичном рынке. Остальные придерживаются нейтральной позиции. Однако, в соответствии с законодательством, допускающим выбор формы сделки, банки не имеют права навязывать клиенту, желающему сэкономить на оформлении договора. Риски банка по оспариванию сделки застрахованы.

## **ВЫВОД:**

**В ипотечном кредитовании вторичного рынка выбор формы сделки – решение самих клиентов и сопровождающего сделку агента.**

*Цель работы посредника на рынке жилья – получение прибыли, комиссии за организацию сделки.*

*Успех иска зависит от предоставленных суду  
**ДОКАЗАТЕЛЬСТВ.***

ФЗ-457 в конце 2014 г. внес революционные изменения в обеспечение законности сделки ст. 61 п.5 говорит о том, что нотариально заверенную сделку в суде оспорить можно только по основанию подлога или при существенном нарушении порядка удостоверения.

***По сути, нотариальный договор получил силу судебного решения.***

Риски возникновения споров между сторонами при проведении сделки, способные повлечь к ее расторжению или признанию недействительной, возникают до момента государственной регистрации права собственности по объектам в цепочке сделок, и после регистрации права, и после произведения расчетов между сторонами.

Судебная практика и социология показывают процентное соотношение: 10% до регистрации и 90% после исполнения условий сделки (проведение гос. регистрации, расчетов и т.д.).

При оспаривании любого договора из цепочки сделок, до момента исполнения сделок (получения денег) останавливается оформление всех договоров, так как в цепочке сделок условия доступа к деньгам обусловлены регистрацией перехода права по всем объектам цепочки договоров до момента окончания судебного разбирательства.

Основная причина оспаривания сделок — это **ст. 177 ГК РФ**. Не понимал значения действий и не мог руководить ими — находился в состоянии алкогольного или наркотического воздействия, имел временное помутнение рассудка.

Популярные основания оспаривания: не ставил подпись под договором, подлог текста договора с измененной ценой при подписании, обсчет при закладке в ячейку денег и т.д.



# НОТАРИУС

Санкт-Петербург

Вводимая осенью процедура возможности видео-фиксации заключения договора исключит риски признания сделки недействительной по указанным основаниям.

Расчет по сделке через депозит нотариуса обезопасит от обчетов.

**Вывод:** Нотариальное заверение договора обезопасит участников цепочек сделок от основных оснований недействительности сделок и их расторжения. Тарифы за нотариальные услуги, уменьшенные в 3 раза, дают возможность участникам рассчитаться через депозит нотариуса и заказать видео фиксацию нотариального действия. Нотариальное заверение имеет особую доказательственную силу и сокращенные сроки регистрации, что является явным преимуществом перед простой письменной формой. возможность участникам рассчитаться через депозит нотариуса и заказать видео фиксацию нотариального действия. Нотариальное заверение имеет особую доказательственную силу и сокращенные сроки регистрации, что является явным преимуществом перед простой письменной формой.

# НОТАРИУС

Санкт-Петербург

*Особая доказательственная сила нотариального договора,  
как способ нивелировать риски  
при цепочке сделок с ипотечными средствами*

*Благодарю за внимание!*

*Алексей Комаров, нотариус  
Нотариальной палаты Санкт-Петербурга  
Большой пр. П.С. Д.79  
Тел.: 346-1-346*

*ГЖФ 1 октября 2015 г.*