УДК 34

НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК ВО ФРАНЦИИ. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Мальцева Алина Павловна
Скачкова Ольга Сергеевна

к.ю.н., доцент

ФГБОУ ВО «Самарский государственный
экономический университет»

Аннотация: В статье подробно рассматриваются общие характеристики нотариуса Франции, путь становления кандидатов нотариусом, проанализированы пути, через которые нотариус Франции должен обязательно пройти. Также подробно описываются особенности, которые совершает нотариус при совершении сделок, особенно выделяется совершении сделок при участии третьих лиц, посредством доверенности. Рассматриваются виды услуг нотариуса, за которые взимается оплата, а также в статье затрагивается сравнение нотариальных действий во Франции и России.

Ключевые слова: нотариус, Франция, сделка с недвижимым имуществом, гонорар, собственность, доверенность, передача прав.

NOTARIZATION OF TRANSACTIONS IN FRANCE. COMPARATIVE CHARACTERISTICS

Maltceva Alina Pavlovna

student

Skachkova Olga Sergeevna

PhD in law, associate Professor

Abstract: The article discusses in detail the general characteristics of the notary of France, the process of becoming a notary of candidates, analyzes the ways through which a notary of France must necessarily pass. It also describes in detail the features that a notary makes when making transactions, especially when making transactions with the participation of third parties, by means of a power of attorney. The article discusses the types of notary services for which a

fee is charged, and also deals with the comparison of notarial actions in France and Russia.

Keywords: notary, France, real estate transaction, fee, property, power of attorney, transfer of rights.

Нотариус Франции является официальным лицом, членом Нотариальной палаты, который представляет интересы государства. Нотариус Франции имеет такую же задачу, как и нотариус России, он обязан контролировать, чтобы сделка была заключена в соответствии со всеми законами страны и с соблюдением всех юридических норм.

Нотариус является должностным лицом, действующим во всех областях права: семья, недвижимость, имущество, предпринимательская деятельность, сельское хозяйство, местное самоуправление.

Действующий от имени государства и назначаемый Министром юстиции, он обеспечивает составляемым им актам залог официальности [5, с. 63].

Говоря о сравнительной характеристике между нотариусом Франции и России, можно сказать, что особых различий в требованиях не прослеживается. Нотариус Франции также, как и России обязан иметь высшее образование и иметь стаж работы, однако, после бакалавра и получения степени Мастер 1, будущий нотариус Франции может выбрать два пути обучения, это профессиональный, либо универсальный.

Если после окончания, кандидат выбирает универсальный путь, то это означает, что он обязан будет получить диплом Мастера 2 нотариального права, после чего пройти полное обучение в четыре семестра для получения диплома, во Франции он называется Высший Диплом Нотариата (DSN), при этом нужно пройти стажировку в нотариальной конторе не менее двух лет, что позволяет ему совмещать практическое обучение и теоретическое образование [6, с. 35].

Если же кандидат выбирает профессиональный путь, то он обязан пройти в течение года курс в Центре профессионального нотариального обучения и получить диплом об окончании этого курса, после чего также пройти двухгодичную стажировку на полной ставке в нотариальной конторе.

Таким образом, срок обучения нотариуса во Франции составляет не меньше семи лет. Особым преимуществом является то, что при обучении студенты легко могут перейти на другой профиль и получить качественное профессиональное образование.

Говоря о нотариальном удостоверении сделок во Франции, то на сегодняшний день, если при участии в покупке и продаже недвижимости прослеживается важная роль нотариуса в сделке.

Как государственный служащий, он обеспечивает надежное выполнение контракта и обеспечивает необходимую правовую безопасность, не говоря уже о конфиденциальности. Он заранее собирает документы и, насколько это возможно, избегает любых последующих споров. Существует более сотни юридических и налоговых вопросов, которым нотариус уделяет пристальное внимание при составлении акта купли-продажи.

Например, нотариус может:

1. Узнать личности сторон договора, их семейное положение .
2. Проверить право собственности продавца на недвижимость, ипотечную ситуацию с недвижимостью, обычные сервитуты и применимые правила городского планирования
3. Перед подписанием предварительного договора убедиться, что проведена обязательная предпродажная диагностика [2, с. 34].

Благодаря своим экспертным юридическим знаниям, не говоря уже об возможных изменений в законодательстве, он предлагает лучшую юридическую гарантию во время предварительного договора (до акта продажи).

После подписания акта проходит важная формальность «регистрации земли». Это касается регистрации в Земельной книге правового положения собственности [1, с. 121].

Цель состоит в том, чтобы отслеживать права собственности, существующие в здании, и ипотечные кредиты, которые их обременяют. Нотариусы, как государственные служащие, имеют монополию на доступ к этому файлу. И последнее, но не менее важное: нотариус гарантирует сохранение права собственности, храня его в течение 75 лет в своем офисе. По истечении этого срока они хранятся в национальных архивах, а вскоре и в компьютеризированной форме.

Нотариус во Франции и других континентальных юрисдикциях занимает положение, отличное от положения нотариуса в России.

Собственность не может переходить из рук в руки во Франции на законных основаниях без участия нотариуса. Поскольку покупка или продажа французской недвижимости требует личного участия нотариуса в момент завершения строительства, это означает, что покупатель или продавец должны лично присутствовать перед нотариусом, когда происходит завершение

строительства. Поэтому часто обращаются к местному нотариусу, но также можно проинформировать и нотариуса, который находится не в том же регионе.

Единственный способ избежать личного присутствия в нотариальной конторе, это если покупатель или продавец назначает другое лицо в качестве своего представителя для посещения нотариуса вместо него. Затем доверенность должна быть составлена и подписана заблаговременно до завершения процесса. Говоря о доверенности при сделке, то следует заметить, что французское законодательство требует, чтобы документ был подписан в присутствии подходящего квалифицированного специалиста. Именно здесь часто привлекается нотариус, поскольку он признан обладающими соответствующей квалификацией и международным статусом для удостоверения подлинности доверенности для использования во Франции [4, с. 85].

Долг нотариуса предполагает высокий уровень ответственности. Это относится не только к клиенту, но и ко всем, кто может положиться на подписываемый документ. Прежде чем нотариус засвидетельствует подпись, он должен удостовериться в личности, обратившегося человека и в том, что он понимает суть сделки и полностью готов вступить в нее.

Нотариус Франции предлагает дополнительную безопасность при передаче права собственности на недвижимость, вмешиваясь во время проведения операции. Имея полную базу данных о недвижимости, которую на добровольной основе предоставляют все нотариусы во Франции, нотариус точно знает рынок и применяемые цены. Он компетентен в определении стоимости недвижимости и проведении оценки недвижимости. Поэтому нотариус может выступать в качестве риэлтора, что может быть значительно дешевле [3, с. 66].

Также говоря об оплате услуг, то, есть несколько расходов, которые в совокупности называются нотариальными сборами или *frais de notaire*, потому что все они оплачиваются через нотариуса. Эти расходы включают плату за смену владельца (*frais de mutation*), плату за обеспечение ипотечного кредита (*frais de garantie*) и нотариальные сборы или вознаграждение, которые также включают различные формальности и выполнение определенных действий. Большая часть этих сборов устанавливается Нотариальной палатой и не подлежит обсуждению. Если задействованы два нотариуса, покупатель не несет дополнительных затрат. Гонорары делятся между двумя нотариусами.

Таким образом, нотариус Франции играет особую роль при удостоверении сделок, при том что все сделки должны обязательно проходить через нотариуса. В России же, не все сделки требуют нотариального заверения. В целом если сравнивать Российский нотариат и Французский, то можно сказать, что особых различий нет, однако, полномочий у нотариуса Франции намного больше.

Список литературы

1. Долгов А.М. О структуре нотариата Франции [Электронный каталог] // URL: <http://law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1146441> (дата обращения 02.03.2021);
2. Квитко А.Ф. Основные правовые модели развития нотариата в зарубежных государствах // Новый юридический журнал. – 2012. – № 2. – С. 162-174;
3. Пиепу Ж.-Ф., Ягр Ж. Профессиональное нотариальное право. – М.: Юристъ. – 2011. – С. 224;
4. Рицфоль Ж., Рико Ф. Нотариат Франции / пер. с фр. и авт. предисл. И.Г. Черемных. – М.: ОКТБ. – 2011. – С. 83;
5. Weyts L. L'Europeanisation, une Entreprise positive pour une bonne Globalisation. // Notarius International. – 2019. – № 6. – Р. 147-150;
6. Тальпис, Ж. А. Латинский нотариат перед лицом глобализации. // Российская юстиция. – 2017. – № 9. – С. 38-39.

© А.П. Мальцева, О.С. Скачкова, 2021