

Депозит нотариуса: новое применение

Депозит нотариуса за последнее время стал одним из самых динамично развивающихся институтов нотариального права. В самом конце 2014 года были приняты, а с 1 января вступили в силу поправки в Основы законодательства РФ о Нотариате, а 8 марта 2015 года Президентом РФ был подписан закон, который внес изменения в статью 327 ГК. Эти изменения в частности, дали серьезное развитие институту депозита нотариуса.

Раньше в законодательстве, а именно в статье 327 Гражданского Кодекса РФ был предусмотрен ограничительный перечень оснований для внесения денежных средств и ценных бумаг в депозит нотариуса. Главное внесенное изменение заключается в том, что согласно новому пункту 1.1 статьи 327 ГК РФ и статье 87 Основ законодательства РФ о нотариате стало возможно вносить денежные средства и ценные бумаги в депозит нотариуса по соглашению сторон. Внесение денежных средств в депозит нотариуса одновременно является способом исполнения денежного обязательства и дает дополнительную гарантию обеим сторонам сделки от ошибок и недобросовестности.

Одновременно взаиморасчеты через депозит нотариуса помогут российскому обществу в целом, так как выведут капитал из тени, смогут уменьшить количество наличных денег в обороте и увеличить прозрачность сделок.

Также в статью 327 ГК РФ был внесен пункт 3, в соответствие с которым во всякое время до получения кредитором денег или ценных бумаг из депозита нотариуса либо суда должник вправе потребовать возврата ему таких денег или ценных бумаг, а также дохода по ним. В случае возврата должнику исполненного по обязательству должник не считается исполнившим обязательство. Этот пункт распространяется на указанные в статье основания для внесения депозита для большей защиты прав должника, однако на средства, внесенные в депозит нотариуса по соглашению сторон он не распространяется.

За то недолгое время, что действуют новые изменения уже успела появиться первая нотариальная практика по данному вопросу, которой мы хотим поделиться. Существует несколько основных соглашений, исполнение обязательств по которым через внесение денежных средств в депозит нотариуса начало набирать популярность:

1) Купля-продажа недвижимого имущества

В большинстве случаев в сделках купли-продажи недвижимого имущества, каждой из сторон необходима гарантия того, что другая выполнит свои обязательства по сделке. Для этого стороны чаще всего использовали банковскую ячейку при передаче денег, которые продавец получал после оформления всех необходимых документов и перехода

права собственности. Однако у этого института есть свои недостатки. Во-первых, при использовании банковской ячейки, ни в одном документе не указывается сумма, которая в ней хранится. Это означает, что в случае судебного спора у стороны не будет возможности доказать размер денежной суммы. Во-вторых, распространена практика, когда в договоре банковской ячейки прописывается условие, согласно которому банк не несет ответственности за подлинность предоставленных документов. Нередко бывали случаи, когда это условие использовалось мошенниками.

Депозит нотариуса вывел уровень правовых гарантий при заключении сделок купли-продажи на кардинально новую высоту. Когда деньги поступают в депозит нотариуса, оговариваются четкие и прозрачные условия и документы, на основании которых продавец сможет впоследствии получить деньги из депозита. Юридически денежное обязательство считается исполненным с момента внесения денег на депозитный счет нотариуса. Каждая сторона получает максимальные правовые гарантии.

Что касается стоимости и оплаты депозита услуг нотариуса, то по действующим нормам, в случае если сам договор купли-продажи нотариально удостоверен (что делается сторонами в последнее время все чаще и чаще), то оплата услуг нотариуса за депозит ограничена 1500 рублей, что существенно ниже стоимости большинства банковских услуг.

2) Купля продажа долей в ООО

В последнее время в условиях кризиса на рынке начал происходить серьезные изменения связанные с переменой собственников бизнеса. Многие бизнесмены уходят с рынка, продавая частично или полностью доли в своих ООО. По закону договоры об отчуждении долей в ООО подлежат нотариальному удостоверению, если доля продается стороннему участнику. Однако сейчас рассматривается законопроект согласно которому переход долей в ООО между участниками также подлежит нотариальному удостоверению.

После принятия последних изменений в Основы законодательства РФ о Нотариате к нотариусам стали обращаться стороны, покупающие и продающие доли в ООО с просьбой оформить оплату доли через депозит нотариуса. Поскольку сам договор отчуждения доли ООО подлежит нотариальному удостоверению, то в этом случае от сторон также не потребуется серьезных финансовых затрат, в то же время юридические гарантии, предоставляемые нотариусом позволят избежать многих трудностей и проблем, в том числе связанных с недружественными поглощениями.

3) Оплата услуг посредника

Работа с посредниками также часто несет в себе, как возможности, так и риски для обеих сторон. Естественно, в основном, эти риски проявляются при оплате услуг посредника, его так называемого «гонорара успеха».

Нередко депозитом нотариуса предпочитают воспользоваться посредники, которые участвуют в подготовке двух вышеописанных сделок – при купле-продаже недвижимости и отчуждении долей в ООО. Посредник (риэлтор, брокер или др.) обязуется найти подходящего контрагента по сделке за определенный срок и рассчитывает на получение своего гонорара. Существует нотариальная практика, когда гонорар такого посредника вносится в депозит нотариуса с указанием срока и документов на основании которых деньги могут быть получены посредником. Это также является гарантией для обеих сторон выполнения своих договорных обязательств в полном объеме и в полный срок.

Как мы уже написали выше, закон не ограничивает стороны и нотариуса в основаниях для принятия денежных средств и ценных бумаг в депозит нотариуса, все зависит от соглашения сторон. Поэтому нотариальная практика по данному направлению будет развиваться и дальше по самым разным направлениям.