



Unión Internacional del Notariado

Union Internationale du Notariat

International Union of Notaries

Экономическая значимость нотариального удостоверения документов

**Исследование по заказу Международного союза
латинского нотариата (UINL)**

**Доктор наук, почетный доктор Рольф Книпер (Rolf
Книпер), профессор Бременского Университета
(Германия)**

Ноябрь 2017 г.

Содержание

1	Список сокращений.....	2
2	Библиография	4
3	Предисловие.....	10
4	О взаимосвязи государства и рынка.....	15
4.1	Теоретическая основа.....	15
4.2	Система отправления правосудия	19
4.3	Случаи нотариального удостоверения	21
5	Идеология происхождения права	34
6	Значимость транзакционных издержек.....	43
6.1	Точка зрения неоклассической экономической теории	44
6.2	Новая институциональная и поведенческая экономическая теория	47
7	Цифровые технологии?	53
8	Альтернативные способы создания правовой определенности	59
8.1	Различные концепции	59
8.2	Превентивное и карательное правосудие: частота судебных разбирательств	68
8.3	Расходы на юридическое сопровождение	73
8.4	Средства и стоимость комплексной юридической экспертизы для решения корпоративных вопросов	88
9	Заключение.....	96
Appendix A:	Анкета.....	101
Appendix B:	Таблица с результатами Исследования, проведенного П. Мюрреем, по передаче недвижимого имущества.....	106
Appendix C:	Таблица VI. Стоимость юридического сопровождения и другие расходы по сделкам с недвижимостью	109
Appendix D:	Таблица VII. Расходы по корпоративному праву.....	124

1 Список сокращений

ABA	Американская ассоциация юристов (American Bar Association)
Ст.	Статья
BGB	Гражданский кодекс ФРГ (Bürgerliches Gesetzbuch)
BGH	Верховный суд ФРГ (Bundesgerichtshof)
СЕРЕЖ	Европейская комиссия по эффективности правосудия (European Commission for the Efficiency of Justice)
См.	Смотрите
CNUE	Совет нотариусов Европейского союза (Council of the Notariats of the European Union)
DBR	Отчет о ведении дел (Doing Business Report)
DNotZ	Журнал о нотариате ФРГ «Deutsche Notarzeitung»
ЕКПЧ	Европейская конвенция по правам человека
ЕСЖ	Европейский суд (European Court of Justice)
Ред.	Редакция
Р-ры	Редакторы
e-ID	Электронное удостоверение личности
и др.	и другие
и т. д.	и так далее
и посл.	и последующие
ЕС	Европейский союз
FDI	Прямые иностранные инвестиции
ВВП	Валовой внутренний продукт
GmbH	Компания с ограниченной ответственностью в ФРГ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung)
см. выше	смотри выше

т. е.	то есть
МВФ	Международный валютный фонд
JURI	Комиссия по правовым вопросам
АО	Акционерное общество
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
loc. Cit	в приводившейся выше цитате
ОСП	Обзор судебной практики
Ltd	Закрытая акционерная компания (Limited)
n/a	не применимо
указ. соч.	в указанном сочинении
п.	пункт
п.п.	пункты
Plc	Открытая акционерная компания (Public limited company)
с.	страницы
Нар. Респ.	Народная Республика
Респ.	Республика
SPRL	Компания с ограниченной ответственностью в Бельгии (Société privée à responsabilité limitée)
TFEU	Договор о функционировании Европейского союза
НДС	налог на добавленную стоимость
Великобритания	Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии
UINL	Международный союз латинского нотариата
США	Соединенные Штаты Америки
долл. США	доллар Соединенных Штатов Америки
ZERP	Центр европейского права и политики при Бременском университете (Zentrum für Europäische Rechtspolitik an der Universität Bremen)

2 Библиография

- Acemoglu, Daron / Robinson, James A. Why Nations Fail — The Origins of Power, Prosperity and Poverty; 2012; Crown Business
- Allen, Douglas W. Transaction Costs, 1999
- Arruñada, Benito Institutional Foundations of Impersonal Exchange, 2012, University of Chicago Press
- Blackstone, William Commentaries on the Laws of England, 1803, Clarendon Press at Oxford
- Cooke, John / Oughton, David W. The Common Law of Obligations; 2-е издание, 1993, Oxford University Press
- De Soto, Hernando The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else, 2000, Basic Books
- Dyson, Henry French Property and Inheritance Law; 2-е издание, 2003, Oxford University Press
- Erlei, Mathias / Leschke, Martin / Sauerland, Dirk Neue Institutionenökonomik (New Institutional Economics), 2-е издание, 1999, Schäffer-Poeschel Verlag
- Göbel, Elisabeth Neue Institutionenökonomik — Konzeption und betriebswirtschaftliche Anwendungen, 2002, UTB Stuttgart
- Knieper, Rolf An Economic analysis of the Notarial Law and Practice / Eine ökonomische Analyse des Notariats (English and German); 2010, C.H. Beck München
Цитируемое как: Notariat
- Knieper, Rolf Gesetz und Geschichte, 1996, Nomos-Verlag
- Knieper, Rolf Judicial Cooperation, Universality and Context, 2004
- Knieper, Rolf National Souveränität — Versuch über Ende und Anfang einer Weltordnung, 1991; Fischer Taschenbuch Verlag, Frankfurt am Main
- Knieper, Rolf Rechtsreformen entlang der Seidenstraße, 2006, Berliner Wissenschafts-Verlag
- Murray, Peter / Stürner, Rolf The Civil Law Notary — Neutral Lawyer for the

	Situation, 2010, C.H. Beck
North, Douglass C.	Institutions, Institutional Change and Economic Performance; 1990, Cambridge University Press
Roth, Steffen	Volkwirtschaftslehre für Einsteiger, 2006 (4-e издание, 2014), UTB Stuttgart
Samuelson, Paul / Nordhaus, William	Economics, 19-e издание, 2009; Irwin Economics/ Volkswirtschaftslehre, 3-e издание, 2007 (German), Irwin Economics
Schäfer, Hans-Bernd / Ott, Claus	Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts, 4-e издание 2005, Springer Verlag Berlin
Shiller, Robert J.	The Subprime Solution, How Today's Global Financial Crisis Happened, and What to Do about It; 2008, Princeton University Press
Smith, Adam	An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations; 1776
Thaler, Richard H.	Misbehaving. The Making of Behavioural Economics, 2015, Penguin Books
Thaler, Richard H./ Sunstein, Cass R.	Nudge. Improving Decisions about Health, Wealth, and Happiness, 2008, Yale University Press
Tirole, Jean	Économie du Bien Commun; 2016; Presses Universitaires de France (PUF)
Voigt, Stefan / Engerer, Hella	Institutions and Transition — Possible Policy Implications of the New Institutional Economics, 2000, www.ssrn.com
Williamson, Olliver E.	The Economic Institutions of Capitalism, 1985
Woschnak, Klaus	Binnenmarkt und Notariat — Umfeld, Ökonomik, Ethik, Recht; 2015, Manz, Wien

Публикации

- Arruñada, Benito The Economics of Notaries; публикация в издании: European Journal of Law and Economics, 3/1996; с. 5–33
- Bormann, Jens / Apfelbaum, Sebastian Handelsregister und GmbH-Gründung in Deutschland als „best practice“ im Vergleich zum anglo-amerikanischen Rechtskreis; публикация в издании: Zeitschrift für Wirtschaftsrecht, 2007, с. 946–952
- Bormann, Jens / Hoischen, Nicola Ökonomische Aspekte notarieller Tätigkeiten im Grundstücksrecht; публикация в издании: Rheinische Notarzeitung, 2016; с.345–350
- Chandler, Douglas ABA 2015 Study On Legal Malpractice Claims — Numbers don't Lie, 24 October 2016, Chandler & Moore Law (www.chandlermoorelaw.com)
- Chang, Yun-Chien / Smith, Henry E. An Economic analysis of Civil versus Common Law Property; публикация в издании: Notre Dame Law Review, 88/1 (2012), с.1–56
- Cierpal, Romana Gutgläubiger Eigentumserwerb an Immobilien in Mittel- und Osteuropa; публикация в издании: A. Trunk (ред.), Die Transformation dinglicher Rechte an Immobilien in Russland und anderen Staaten Mittel- und Osteuropas, 2010, с. 19 и далее.
- Companies House “Protect your company from corporate identity theft”, 21 November 2014, GOV.UK (<https://www.gov.uk/guidance/protect-your-company-from-corporate-identity-theft>)
- Garoupa, Nuno / Gómez Liguerra, Carlos The Efficiency of the Common Law: The Puzzle of Mixed Legal Families; публикация в издании: Wisconsin International Law Journal 29/4 (2012), с. 671–693
- La Porta, Rafael / Lopez-de-Silanes, Florencio / Shleifer, Andrei / Vishny, Robert W. Law and Finance; публикация в издании: Journal of Political Economy 106(6) (1998); с. 113–1155, University of Chicago Press
- La Porta, Rafael / Lopez-de-Silanes, Florencio / Shleifer, Andrei The Economic Consequences of Legal Origin; публикация в издании: Journal of Economic Literature, 46:2 (2008); с. 285–332, с. 306
- Mahoney, Paul The Common Law and Economic Growth: Hayek Might be Right; публикация в издании: The Journal of Legal Studies, 30/2 (2001); с. 503–525, University

of Chicago Press

- North, Douglass C. Institutions and Credible Commitment; публикация в издании: Journal of Institutional and Theoretical Economics, 149/1 (1993); с. 10 и посл.
- Richter, Rudolf The New Institutional Economics: Its Start, its Meaning, its Prospects; публикация в издании: European Business Organization Law Review, 6 (2005); с. 161 и посл., Cambridge University Press
- Ryan, Sarah A Sampling Strategy for Empirical Research, 2014; публикация в издании: Yale Law School, Lilian Goldman Law Library, Empirical Legal Research Resources
- Silva, David Legal Ease, публикация в издании: San Jose Mercury News (California), 27 марта 2009 г.
- Spamann, Holger Legal Origin, Civil Procedure, and the Quality of Contract Enforcement; публикация в издании: Journal of Institutional and Theoretical Economics, 2010; с. 149–165, Mohr Siebeck GmbH & Co. KG
- Steiger, Otto Property Economics versus New Institutional Economics: Alternative Foundations of How to Trigger Economic Development; публикация в издании: Journal of Economic Issues XL/1 (2006), с. 183–208, Taylor & Francis, Ltd.
- Wallis, John / North, Douglass C. Measuring the Transaction Sector in the American Economy, 1870–1970; публикация в издании: Engerman, Stanley /Galman, Robert (eds.), Long Term Factors in American Economic Growth, 1986, с. 95–148

Правовая практика

- Верховный суд ФРГ (III ZR 306/04) в бюллетене «Deutsche Notarzeitung» 2005 г., с. 847
Цитируемое как: «BGH DNotZ»
- Верховный суд ФРГ (III ZR 13/07) в бюллетене «Deutsche Notarzeitung» 2008 г., с. 376 и посл.
Цитируемое как: «BGH DNotZ»
- Европейский суд Постановление от 9 марта 2017 г.: «Пирингер» (C-342/15)
- Европейский суд Постановления от 24 мая 2011 г.:

Комиссия против Австрии, C-53/08
Комиссия против Бельгии, C-47/08
Комиссия против Германии, C-54/08
Комиссия против Греции, C-61/08
Комиссия против Франции, C-50/08
Комиссия против Люксембурга, C-51/08

Отчеты

A.T. Kearny Foreign Direct Investment	Confidence Index, 2017
Европейский парламент и Совет по правам потребителей	Предложение о принятии Директивы от 8 октября 2008 г. COM(2008) 614/4
Geimer, Reinhold	The circulation of notarial acts and their effect in law, for the XXIII. International Congress of Latin Notaries Report of the German Delegation
Международный валютный фонд	Прогноз на 2016 г. (www.imf.org)
Верховный суд Грузии	Судопроизводство в Грузии. Статистические данные за 2016 год, Часть I — Гражданские дела (www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/2016)
Всемирный банк	Отчет о ведении дел за 2009 г. (www.doingbusiness.org)
Всемирный банк	Отчет о ведении дел за 2016 г. (www.doingbusiness.org)
Всемирный банк	Отчет о ведении дел за 2017 г. (www.doingbusiness.org)

Исследования

- American Bar Association (ABA) Standing Committee on Lawyers' Professional Liability: Profile of Legal Malpractice Claims 2012–2015, September 2016
Цитируемое как: «ABA Study 2016»
- Beaumont, Paul и др. The evidentiary effects of authentic acts in the Member States of the European Union, in the context of successions; Study for the JURI Committee of the European Parliament, 2016
- Berrer, Herbert Dimensions of Legal Certainty in the EU, Исследование, проведенное по заказу CNUE в 2015 г.
- Centre of European Law and Politics (ZERP), University of Bremen, и др. Исследование COMP/2006/D3/003, Conveyancing Services Market, 2007
Цитируемое как: «Исследование ZERP»
- Dual Conseil Étude sur la pertinence Economique du Notariat, Study for the Conseil supérieur du Notariat, 2013
- Европейская комиссия по эффективности правосудия (CEPEJ) Европейские судебные системы, эффективность и качество правосудия (European judicial systems, Efficiency and quality of justice), Исследование CEPEJ № 23, издание 2016 г. Цитируемое как: «Исследование CEPEJ»
- Murray, Peter L. Condensed Report, Исследование для CNUE, ноябрь 2007
- Murray, Peter L. Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study, 2007
- Sparkes, Peter и др. Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens; Исследование по заказу European Parliament Policy Department of Citizens' Rights and Constitutional Affairs (EU, Directorate General for Internal Policies) 2016
Цитируемое как: «Исследование ЕС Спаркса».

3 Предисловие

Международный союз латинского нотариата (UINL) обратился к нам с просьбой провести аналитическое и эмпирическое исследование экономической значимости нотариального заверения подлинности документов в ряде юрисдикций мира, часть из которых является членами UINL и предусматривает нотариат в латинской традиции, а другая их часть находится за пределами этой системы. Мы решили взяться за проведение этого исследования, потому что несколько лет назад, в 2010 году, мы уже пытались изложить свои мысли по некоторым из соответствующих вопросов в небольшой книге под названием «Экономический анализ нотариального права и практики его применения».¹

Данная работа будет основываться на предыдущем исследовании, но будет содержать более углубленный анализ, основанный на более свежих публикациях. Особое внимание в настоящем исследовании будет уделяться проверке его результатов на основании экспериментальных данных. В работе рассматриваются главным образом экономические аспекты, при этом не отрицается, что деятельность нотариусов имеет более широкие политические и культурные коннотации, такие как борьба с отмыванием денег, обеспечение прозрачности важных деловых операций и защита права собственности на имущество для большинства населения. Данные были частично собраны UINL путем проведения опроса среди членов союза, которых я благодарю за поддержку.² Кроме того, в работе использованы данные, собранные в рамках других исследований. Целью проведения опроса было (я цитирую введение к анкете) «изучить вопрос о том, повышается ли степень правовой определенности в результате участия нотариуса в государствах-членах UINL, увеличивает ли такая повышенная степень правовой определенности расходы,

¹ Р. Книпер. Экономический анализ нотариального права и практики его применения (R. Knieper, *An Economic analysis of the Notarial Law and Practice / Eine ökonomische Analyse des Notariats*) (на английском и немецком языках), 2010 г. (Нотариат). Смею заметить, что наши идеи были подхвачены нотариусами, например: К. Вошнак «Внутренний рынок и нотариат: Экономическая, этическая и правовая среда» (K. Woschnak, *Binnenmarkt und Notariat — Umfeld, Ökonomik, Ethik, Recht*), 2015 г.; Й. Борманн, Н. Хойшен «Экономические аспекты нотариальных действий в области земельного права» (J. Vormann / N. Hoischen, *Ökonomische Aspekte notarieller Tätigkeiten im Grundstücksrecht*), публикация в Рейнском нотариальном вестнике за 2016 г., с. 345–350.

² Бланк опросника приводится в приложении. Более или менее развернутые ответы на вопросы анкеты были предоставлены следующими странами-членами союза: Андорра, Аргентина, Австрия, Бельгия, Болгария, Китай (КНР), Колумбия, Республика Конго, Коста-Рика, Хорватия, Эстония, Франция, Грузия, Германия, Гватемала, Венгрия, Италия, Республика Корея, Косово, Литва, Люксембург, Мали, Марокко, Португалия, Российская Федерация, Словакия, Турция и Уругвай.

возлагаемые на экономику и население, и являются ли более высокая первоначальная стоимость нотариальных юридических услуг и дополнительное время, требуемое для совершения нотариальных действий, экономически оправданными» (далее — «**Ответы на вопросы анкеты**»).

Следует с самого начала отметить, что нам бы хотелось представить более исчерпывающий набор данных, в частности в отношении взаимосвязи между превентивным правосудием, которое обеспечивается нотариусами, адвокатами, поверенными и юристами, занимающимися сделками с недвижимостью, и карательным правосудием, которое обеспечивается судами. Однако после нескольких попыток мы вынуждены разделить сожаление, высказанное лектором и библиотекарем юридического факультета Йельского университета Сарой Райан о том, что при проведении эмпирических исследований прецедентного права «(п)оиск тенденций в общем праве — это мартышкин труд»³, и спешим добавить: равно как и в гражданском праве. Несмотря на недостаточную полноту данных, мы с некоторым колебанием решили все-таки представить их вашему вниманию. Предупреждаем, однако, что иногда они носят анекдотический характер, и выражаем надежду, что в будущем будут проведены более глубокие исследования.

Вопрос об экономической значимости нотариального удостоверения документов и государственной должности нотариуса, действующего в системе гражданского права, сегодня вновь стал актуальным. Нотариусы снова стали объектом скептического интереса, как это уже неоднократно случалось в истории. Четыре фактора вызывают особенный интерес и критику в последнее время.

Во-первых, институт нотариусов существует не во всех государствах-членах ЕС, и европейское движение к единому рынку требует, чтобы все специальные учреждения, структуры и организации на национальном уровне, не участвующие в непосредственном осуществлении государственной власти, были рассмотрены с точки зрения рыночных ограничений. Самым большим нападкам нотариальная система подвергается со стороны ученых и политиков

³ Сара Райан. Выборочная стратегия при проведении эмпирического исследования (Sarah Ryan, A Sampling Strategy for Empirical Research): <http://library.law.edu/news/sampling-strategy-empirical-case-law-research>

из Соединенного Королевства (Великобритании), поскольку «английским покупателям непонятно, почему один и тот же нотариус действует в интересах обеих сторон». Для них это является «культурным шоком». Вместо того, чтобы пытаться понять особые функции и государственную должность нотариусов, действующих в интересах обеих сторон и, следовательно, без лишних затрат, представьте, что количество нотариусов сократится или их должность вовсе будет упразднена, а функции нотариусов будут выполнять адвокаты (юристы), которых необходимо нанимать каждой стороне, что неминуемо приведет к увеличению расходов.⁴ Враждебное отношение сохраняется, даже несмотря на решение Великобритании выйти из состава ЕС.

Во-вторых, некоторое время назад многие авторитетные страны мира приступили к реализации принципов децентрализации собственности, свободы договора и рыночной экономики, и в связи с этим процессом должны теперь пересмотреть функцию государства и его суверенные полномочия. Как следствие, возникает также вопрос о том, следует ли этим странам принимать институт нотариусов, действующих в системе гражданского права, предоставляющих независимые и беспристрастные профессиональные юридические консультации всем сторонам сделки и удостоверяющих подлинность документов в качестве государственных служащих. В отношении рекомендаций для этих стран возникли разногласия, при этом предлагаются различные модели. В этом контексте неудивительно, что рекомендации стран общего права в целом и США в частности не поддерживают систему, в которой нотариусы играют важную роль. Международные организации, такие как Всемирный банк, также разделяют негативное отношение.

В-третьих, представляется, что возможности цифрового преобразования, в частности, с помощью технологии распределенных реестров, указывают на уменьшение важности официального оформления доверия в рыночных отношениях и необходимости нотариального удостоверения. Существует мнение, что информационные издержки действительно будут сведены к

⁴ Генеральный директорат по вопросам внутренней политики в отношении приобретения объектов жилой недвижимости в ЕС: проблемы, с которыми сталкиваются граждане, 2016 г. (EU, Directorate General for Internal Policies, Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens, 2016). Исследование авторов П. Спаркса (P. Sparkes) и др. (известное как «Исследование ЕС Спаркса» (Sparkes EU Study)), с. 162 и 165.

минимуму, если вся информация будет легко доступна, не будучи искаженной вследствие возможных помех и асимметрии полномочий. Нельзя исключать, что в один прекрасный день технологические достижения вкупе с предсказуемостью поведения устранят необходимость в рекомендациях специалистов и регистрации, что потребует пересмотра инфраструктурных институтов и механизмов. Однако очевидно, что этот день еще не настал. В настоящее время создается ложное представление, будто информационная система сети свободна от неравенства сил и информационной асимметрии и что профессиональные консультации, надежные обязательства и защита доверия в обезличенных сделках более не нужны. Свой вклад в изучение этого чрезвычайно актуального вопроса внес д-р Доминик Гассен (Dominik Gassen), нотариус г. Бонн (Германия).

В-четвертых, в противовес предыдущим пунктам, кризис субстандартного кредитования, который разразился в США и имел серьезные последствия в мировой экономике, побудил авторов из многих стран предложить США рассмотреть вопрос о введении независимого профессионального посредника в процесс передачи недвижимого имущества, аналогичного нотариусу, действующему в системе гражданского права.⁵

Однако преобладающими являются критикующие предложения: от полного упразднения государственного института нотариусов до выведения нотариусов из их существующих областей практики, таких как оформление перехода прав собственности на недвижимость⁶, или из сферы защиты прав потребителей.⁷

Очевидно, что при изучении экономической значимости нотариального заверения подлинности документов следует разобраться в критических замечаниях и отреагировать на них. Со временем это будет сделано, при этом и критика, и реакция будут касаться главной роли прав собственности,

⁵ Р. Й. Шиллер. Решение для субстандартного кредитования (R.J. Shiller, *The Subprime Solution*), 2008 г., Глава 6; П. Л. Мюррей. Оформление перехода права собственности на недвижимость в 5 странах- членах Европейского союза (P.L. Murray, *Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States*), 2007 г., Книпер, Нотариат

⁶ Мнение, выраженное в исследовании Центра европейского права и политики (ZERP) при Бременском университете и др. Исследование COMP/2006/D3/003, Рынок юридических услуг в сделках с недвижимостью (Conveyancing Services Market), декабрь 2007 г. (сокращенное название: «Исследование ZERP»).

⁷ Мнение, выраженное в Предложении о принятии Директивы Европейского парламента и Совета по правам потребителей (Proposal for a Directive of the European Parliament and the Council on Consumer Rights) от 8 октября 2008 г. COM(2008) 614/4.

договорных соглашений и их принудительного исполнения, а также концепции механизма ценообразования в рыночной экономике и возможности его реализации.

4 О взаимосвязи государства и рынка

4.1 Теоретическая основа

Прежде чем приступить к изучению основного вопроса, необходимо рассмотреть организацию, работу и функции нотариусов, а также нотариальное удостоверение документов в более широком экономическом и политическом контексте, а также в контексте общих дебатов по вопросу взаимосвязи между государством и рынком. С непростительной лаконичностью мы заявляем, что соглашаемся с теорией и выводами, сформулированными ранее Адамом Смитом⁸, которые сегодня повторяются и уточняются в современной экономической теории и истории, что институты, то есть правила и ограничения определенных действий и поведения, были и остаются необходимыми для обеспечения «надежных обязательств, которые сделали возможным заключение и исполнение более сложных сделок», как было сформулировано лауреатом Нобелевской премии Д. Нортон.⁹

В широко обсуждаемой книге авторов Д. Аджемоглу и Дж. Робинсон говорится: «Институты инклюзивной экономики способствуют экономической активности, росту производительности и экономическому процветанию. [...] Институты инклюзивной экономики требуют гарантированных прав собственности и экономических возможностей [...] Гарантированные права собственности, закон, общественные услуги, свобода заключения договоров и свобода обмена полагаются на государство — институт с принудительной способностью вводить порядок, предотвращать воровство и мошенничество и обеспечивать исполнение договоров между частными лицами. Для нормального функционирования обществу также необходимы другие общественные услуги: транспортная сеть для обеспечения перевозки товаров, государственная инфраструктура для процветания экономической активности; [...] Таким образом, государство неизбежно взаимодействует с экономическими

⁸ В его работе «Исследование природы и причин благосостояния наций» (An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations, 1776), в частности в Книге 5

⁹ Д.С. Норт. Институты и надежные обязательства (D.C. North, Institutions and Credible Commitment), публикация в Бюллетене институциональной экономической теории (Journal of Institutional and Theoretical Economics), 149/1 (1993 г.), с. 10; а также: Д.С. Норт. Институты, институциональные изменения в экономике и экономическая эффективность деятельности (D.C. North, Institutions, Institutional Change and Economic Performance), 1990 г., с.3

институтами, в качестве проверяющего исполнение закона и порядка, частной собственности и контрактов, а зачастую и в качестве ключевого поставщика общественных услуг. Институты инклюзивной экономики нуждаются в государстве и используют его возможности».¹⁰ Эта же мысль подтверждается в работе другого лауреата Нобелевской премии: “Notre choix de société n’est pas un choix entre Etat et marché, comme voudraient nous faire croire interventionnistes et partisans du laissez-faire. L’Etat et le marché sont complémentaires et non exclusifs. Le marché a besoin de régulation et d’Etat, de concurrence et d’incitation”.¹¹ (В переводе: «Наш выбор общества не является выбором между государством и рынком, как заставляют нас верить сторонники интервенции и неограниченной свободы торговли. Государство и рынок являются взаимодополняющими, а не исключаящими друг друга. Рынок нуждается в регулировании, а государство нуждается в конкуренции и стимулировании».)

Рыночная экономика основана на децентрализованной частной собственности, которой можно обмениваться путем заключения договоров. Это заставляет экономистов основывать свои исследования на концепции «методологического индивидуализма». Данный термин выражает убежденность в том, что правильное понимание поведения, действий и предпочтений отдельных лиц позволяет правильно анализировать и предсказывать экономические изменения.¹²

При таком подходе люди на законных основаниях стремятся увеличить свою выгоду и практическую ценность. Таким образом, с экономической точки зрения стоимость товаров, услуг, а также правил может поэтому оцениваться исключительно сквозь призму их практической ценности для одного или нескольких лиц.

¹⁰ Д. Аджемоглу, Дж.А. Робинсон. Почему государства терпят неудачи. Происхождение власти, процветания и нищеты (D. Acemoglu/J.A. Robinson, Why Nations Fail — The Origins of Power, Prosperity and Poverty), 2012 г., с. 75–76.

¹¹ Ж. Тироле. Экономика во имя общего блага (J. Tirole, Economie du Bien Commun), 2016 г., с. 24; эту же мысль мы пытались развить в своей книге: R. Knieper, National Souveränität — Versuch über Ende und Anfang einer Weltordnung, 1991 г., Часть II

¹² J. Tirole, Économie du Bien Commun, 2016 г., с. 123, 166; П. Самюэльсон, У. Нордхаус. Экономика. (P. Samuelson/W. Nordhaus, Economics), Редакция 3 (18), 2007 г., с. 84 и далее; Х. Шефер, К. Отт. Учебное пособие по экономическому анализу гражданских прав (H. Schäfer/ C. Ott, Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts), Редакция 4, 2005 г., с. 3, 57 и далее; С. Рот. Экономика для начинающих (S. Roth, Volkswirtschaftslehre für Einsteiger), 2006 г., с. 1 и далее.

В рамках этой системы рынок характеризуется как чувствительный и чрезвычайно гибкий механизм, с помощью которого удовлетворяются совокупный индивидуальный (т. е. макроэкономический) спрос и совокупное индивидуальное (т. е. макроэкономическое) предложение. Цена является критерием для миллионов решений, принимаемых покупателями и поставщиками. Поскольку обе стороны ищут наилучшее возможное решение, цены стремятся к точке, где спрос и предложение находятся в равновесии, и рынок саморегулируется.

Эффект рыночного механизма, создающий благосостояние, основан на предположениях, что ни один участник сделки не может продавить цену и что никакое вмешательство третьей стороны не нарушит этот механизм.

В то же время история учит нас, что для реализации индивидуальных и конкретных предпочтений и интересов обязательно требуется определение, исполнение и утверждение государством общих, общественных интересов. Государство предусматривает общие правила; оно обеспечивает общую материальную и социальную инфраструктуру; оно финансирует универсальные и государственные услуги за счет общих доходов, не связанных с рынком. Ни государство, ни государственные служащие не уполномочены и не вправе реализовывать конкретные интересы или способствовать им, даже если они являются участниками рынка. Если это происходит, такие случаи справедливо называются коррупцией и превышением власти со стороны государственных служащих.

Никакой абстрактной и раз и навсегда допустимой разделительной линии между частной и общественной сферой проведено быть не может. Вопрос о том, какую деятельность можно и нужно оставить частным лицам, а какая деятельность осуществляется государством, остается до конца не решенным, однако хотелось бы надеяться, что он решен демократически. Опять же, как показывает история, общества развивались особенно динамично там, где, по словам Адама Смита, «невидимая рука» призвала частных лиц при реализации своего индивидуального и личного интереса к выгоде и прибыли делать вклад в общее благосостояние, при этом «видимая рука» государства — опять же, по словам Адама Смита — обеспечивала все виды коммунальных

услуг и учреждений, которые являются весьма полезными для общества в целом, но не приносят прибыли, достаточной, чтобы компенсировать издержки частных предпринимателей, в таких сферах, как оборона, транспорт, здравоохранение и образование¹³ — то, что мы бы назвали сегодня материальной и социальной инфраструктурой.

Инфраструктура, поддерживаемая государством, и обмен на рынке частных услуг дополняют друг друга в том смысле, что инфраструктура обеспечивает общие предпосылки, которые позволяют или, по крайней мере, облегчают производство товаров и услуг и их обмен на рынке: дороги с государственным финансированием являются материальной основой для частного транспорта, рабочая сила в сфере образования и здравоохранения незаменима для частного производства и оборота товаров и услуг.

По всей видимости, невозможно разграничить и заранее определить, какая деятельность может быть прибыльной или убыточной, а какие коммунальные услуги могут быть полезными или малоэффективными. И то, и другое зависит от исторических обстоятельств и социально-политической среды и решений. То, что сегодня выгодно, может стать нерентабельным завтра, а на более позднем этапе снова принести прибыль. Классическими примерами являются железнодорожный транспорт и почтовые услуги. То, что сегодня можно считать полезным, завтра может оказаться излишним. С этой точки зрения не исключено, что цифровое преобразование (глобальной) экономики может всерьез оспорить разделение частной и общественной сфер. Кроме того, на разграничение этих двух сфер влияют также и политические решения. Политический истеблишмент однажды может решить, что образование, здравоохранение или даже правосудие могут быть переданы частному сектору и отправляться за деньги и, таким образом, приносить прибыль. Примерами являются частные школы, частные клиники и арбитраж, даже несмотря на то, что большинство из них получают скрытые или явные субсидии со стороны государства.

¹³ А. Смит. Исследование природы и причин благосостояния наций (A. Smith, An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations, 1776), Книга IV, Глава 2 (о видимой руке) и Книга V, Глава 1 (о коммунальных услугах)

Хотя это вопросы исключительно политического характера, их решение не полностью входит в компетенцию политических руководителей по двум причинам. Во-первых, международные конвенции, а также конституции многих государств устанавливают основные права доступа к здравоохранению, питьевой воде, образованию, а также правосудию и соответствующие обязательства государств предоставлять инфраструктуру, необходимую для достижения этих целей. На нынешнем этапе международного и национального правового развития всеобщая приватизация образования или медицинских услуг, исключающая доступ к ним значительной части населения, была бы незаконной и противоречащей конституции. То же касается и отказа от правосудия. Во-вторых, как показывает история экономики, подавление как материальной, так и социальной инфраструктуры создает очень серьезные препятствия устойчивому частному производству и обороту товаров и услуг на рынке и приводит к серьезному снижению общего уровня благосостояния. В силу очень практических соображений правительства в конечном итоге ограничены в своем выборе, опасаясь потери конкурентоспособности.

4.2 Система отправления правосудия

Обществам, в которых разрешено и является законным реализовывать личные интересы и индивидуальные предпочтения в отношениях между частными лицами на рынке, приходится создавать институты и механизмы для разрешения споров между деловыми партнерами. Споры неизбежны, потому что законное стремление к индивидуальным интересам не увеличивает общее благосостояние, но обязательно приводит к конфликтам, которые необходимо разрешать.

Категорический императив Канта и покров неведения Ролза являются правильными моральными представлениями об объективном разрешении таких конфликтов, но не следует брать их за основу. Без помощи извне стороны не могут самостоятельно упорядоченно находить решения без применения физической силы и насильственного принуждения к исполнению предполагаемых частных прав, что приводит к драматическим последствиям для развития экономики, чему мы ежедневно находим подтверждение в государствах, терпящих неудачу. Действительно, как показывает история,

социальные и экономические издержки самозащиты являются непомерно высокими. Вместо этого деловые партнеры, чьи интересы сталкиваются в споре, могут обратиться за сторонней помощью, договорившись об арбитраже или процедуре примирения и посредничества. Это эффективный подход, но он требует согласования и взаимного желания добросовестно исполнять решение посредника или арбитра, а также финансовых средств.

В свете этих альтернатив, проверенных на практике, неудивительно, что государственное отправление правосудия считается основополагающим фактором для функционирования рынка. Очевидно, что во многих случаях это единственная универсальная гарантия надлежащей защиты прав собственности и эффективного и экономически выгодного исполнения контрактов. Еще Адам Смит утверждал, что «торговля и производство вряд ли могут процветать в государстве, в котором не осуществляется регулярное отправление правосудия, в котором люди, владеющие имуществом, не чувствуют себя в безопасности, в котором вера в договор не поддерживается законом и в котором власть государства не используется регулярно для требования принудительной выплаты долгов от тех, кто в состоянии их выплатить. Одним словом, торговля и производство вряд ли могут процветать в государстве, в котором не существует определенной уверенности в государственном правосудии».¹⁴ После многолетнего изучения истории экономики Дуглас Норт пришел к выводу, что «неспособность обществ развивать эффективное и экономичное исполнение контрактов является главной причиной как исторического застоя, так и современного отставания в развитии стран третьего мира»¹⁵.

В самом деле, авторитет судебного приговора, вынесенного объективным и беспристрастным судьей, а также его принудительное исполнение беспристрастным судебным приставом-исполнителем гарантируют законное разрешение споров между частными лицами, имеющими противоположные интересы. Их деятельность в качестве представителей государственной службы и власти тем более имеет решающее значение для бесперебойного

¹⁴ Адам Смит, Книга V, Глава 3

¹⁵ D.C. North, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, 1990, с. 61–63

функционирования рыночных отношений, поскольку она сама по себе оправдывает монополизацию силы в руках государства.

Вследствие этого международные конвенции, такие как Европейская конвенция по правам человека (ЕКПЧ), а также национальные конституции, определяют возможный доступ к нейтральности, объективности и закону, применяющим правосудие в качестве основного права человека, которое должно быть гарантировано государством посредством обеспечения судебной защиты как независимой ветви власти. Эти критерии совпадают с теми, которые используются для социальной инфраструктуры.

И действительно, государства и особенно экономически жизнеспособные государства выделяют существенные части своих бюджетов на отправление правосудия. Это является обязательным для государств, входящих в Совет Европы, но оно также, несомненно, верно и для других юрисдикций.¹⁶

4.3 Случаи нотариального удостоверения

Является ли нотариальное удостоверение документов частью социальной инфраструктуры? Да, если они квалифицируются как «превентивное правосудие» и, таким образом, связаны с правосудием в целом. На деле ответ не столь однозначен. Для ответа на этот вопрос прежде всего необходимо отстраниться от содержания и эффекта, которые приписываются нотариальным действиям национальным законодательством.

Все правовые системы, предусматривающие такие действия, исходят из того, что они имеют четкую и материальную доказательную ценность и силу. Несмотря на важные расхождения в деталях, основная миссия нотариальной деятельности везде одинакова. Как показано в таблице ниже, нотариусы, действующие в системе гражданского права, занимаются удостоверением подлинности документов. Они составляют публично-правовые документы, в том числе контракты и заявления о намерениях, которые имеют не только юридическое, но также и экономическое значение. Однако прежде они обязаны

¹⁶ См. данные о 45 Совете государств-членов Европейского союза в публикации «Европейская комиссия по эффективности правосудия (СЕРЕЈ), Европейские судебные системы — эффективность и качество правосудия», издание 2016 г.

установить личность и проверить дееспособность сторон и (или) других лиц, например, привлеченных представителей, разъяснить их права и обязанности, вытекающие из документов, особенно когда одна или несколько сторон не компетентны в вопросе, а также обсудить риски.

В некоторых странах, таких как Бельгия, Колумбия, Коста-Рика, Франция, Грузия, Косово, Литва, Мали, Португалия и Конго, подлинные документы подлежат исполнению и имеют исковую силу без дополнительных требований, тогда как в других странах, таких как Австрия, Китай, Хорватия, Германия, Словакия, принудительные меры должны быть специально оговорены сторонами. В Марокко принимаются законодательные меры по расширению действия документов в плане принудительного исполнения. В любом случае и всякий раз, когда документ подразумевает возможность принудительного исполнения, нотариус обязан сообщать сторонам о соответствующих последствиях.

В некоторых юрисдикциях необходимость нотариального удостоверения экономически важных сделок с далеко идущими финансовыми или личными последствиями в области имущественного, корпоративного, семейного или наследственного права предписывается законом. Законодатель решает, какие сделки должны быть подвергнуты такому обязательному нотариальному контролю. Что касается передачи прав собственности, то нотариальное заверение является обязательным, например, в Андорре, Аргентине, Бельгии, Болгарии, Конго, Коста-Рике, Эстонии, Франции, Германии, Гватемале, Италии, Косово, Литве, Люксембурге, Мали, Марокко, Португалии, России, Турции и Уругвае, в то время как в других государствах оно не является или перестало быть обязательным — например, в Колумбии, Хорватии, Грузии, Венгрии и Словакии. Необязательный характер не мешает клиентам привлекать нотариусов для заключения своих сделок с целью получения правовой определенности. В своих ответах на вопросы анкеты Андорра сообщает, что стороны прибегают к нотариальному заверению в «огромном большинстве случаев» (99,9 %) независимо от его добровольного или обязательного характера; Австрия сообщает о 202 000, а Республика Корея о 300 000 случаев нотариального удостоверения в 2015 году, несмотря на его необязательный

характер; Грузия утверждает, что в 2015 году примерно 6 % сделок с недвижимостью были основаны на нотариально заверенных документах, хотя это не является обязательным, в Словакии это соотношение составило 20 %.

Таблица I «Роль нотариусов»

Предмет рассмотрения Государство	Нотариальное удостоверение документов	Обязательное присутствие нотариуса при передаче прав собственности	Обязательное присутствие нотариуса в корпоративных вопросах	Обязательное присутствие нотариуса в наследственных делах
Андорра	x	обязательно только в сделках с участием иностранного лица-нерезидента	x	нет
Аргентина	x	x	обязательно для АО	нет
Австрия	x	нет	x	завещания — необязательно; оформление прав на недвижимость — обязательно
Бельгия	x	x	x	x
Болгария	x	x	нет	нет
Китай	x	нет	нет	нет
Колумбия	x	x	x	x
Республика Конго	x	x	x	x
Коста-Рика	x	x	x	x
Хорватия	x	нет	x	нет
Эстония	x	x	нет	x
Франция	x	x	нет	обязательно в некоторых случаях
Грузия	x	нет	нет	нет
Германия	x	x	x	нет
Гватемала	x	x	x	x
Венгрия	x	нет	нет	x
Италия	x	x	x	нет
Корея	x	нет	нет	нет
Косово	x	x	нет	x
Литва	x	x	нет	x
Люксембург	x	x	x	нет
Мали	x	x	x	x
Марокко	x	не применимо	не применимо	не применимо
Португалия	x	нет	нет	завещания — обязательно; оформление прав на недвижимость — необязательно
Российская Федерация	x	x	x	не применимо
Словакия	x	нет	нет	x
Турция	x	x	нет	завещания — обязательно; оформление прав на недвижимость — необязательно
Уругвай	x	x	x	x

Источник: Анкета

В подавляющем большинстве юрисдикций нотариус, действующий в системе гражданского права, может только подтвердить истинность и подлинность чего-либо, если он лично ознакомился с соответствующим фактом или обстоятельством. Например, при удостоверении сделок, касающихся права собственности на недвижимость, нотариус, действующий в системе гражданского права, должен проверять содержание реестра прав на объекты недвижимости или другие официальные документы о праве собственности. Как пояснил Европейский суд по конкретному делу по австрийскому законодательству, «участие этого специалиста [нотариуса — Р.К.] не ограничивается установлением личности лица, которое подписало документ, а также предполагает, что нотариус должен ознакомиться с содержанием рассматриваемого документа, чтобы гарантировать, что предполагаемая сделка является законной, а также проверить дееспособность (правоспособность) заявителя».¹⁷

Нотариус, действующий в системе гражданского права, обязан отказать в удостоверении заявлений, сделанных лицами, у которых, как ему известно, отсутствует дееспособность (правоспособность), а также любых действий, которые являются юридически недействительными, незаконными или очевидно направлены на достижение запрещенных или недобросовестных целей. В отношении юридических лиц нотариусы, действующие в системе гражданского права, могут заверять только выписки из реестра компаний, свидетельства о регистрации, преобразовании юридического лица или других обстоятельствах, связанных с юридическими лицами, а также доверенности, если они сверили достоверность всех данных с единым государственным реестром хозяйствующих субъектов или при помощи других юридически приемлемых средств. Личность любого лица, действующего в присутствии нотариуса, должна быть установлена и задокументирована. Вместе с тем в Республике Корея контрольные функции нотариуса более ограничены: нотариус проверяет только личность сторон и подлинность доверенности, однако должен воздерживаться от удостоверения незаконных действий.

¹⁷ ЕСЈ, Постановление от 9 марта 2017 г. — дело Пирингер (Piringer) — <http://curia.europa.eu>, п. 64

В ходе заверения нотариус должен расспросить участвующие стороны об их намерениях, определить фактическое положение дел, разъяснить юридические последствия сделки и четко и однозначно отразить заявления сторон в сделке. Кроме того, нотариусы обязаны предотвратить или сгладить ошибки и сомнения, а также убедиться в том, что неопытные или неквалифицированные стороны не находятся в невыгодном положении и что другие стороны не пользуются их неопытностью. Необходимо обсуждать любые сомнения и двусмысленности в формулировке намерений. Нотариус должен информировать стороны о правовых последствиях и рисках, связанных с заявлениями сторон о намерениях и предусмотренными договорными соглашениями, а также консультировать стороны по потенциальным проблемам, связанным с гарантиями исполнения обязательств. Всякий раз, когда у нотариуса есть основания полагать, что лицо может брать на себя риск, который он (она) в силу своей неопытности не может должным образом оценить, нотариус должен настоятельно предупреждать такое лицо о неблагоприятных последствиях, чтобы обеспечить «равное игровое поле» для всех сторон, участвующих в сделке. Такая расширенная обязанность предупреждать о неблагоприятных последствиях призвана гарантировать, что заявление, подлежащее удостоверению, было тщательно взвешено и отражает истинные пожелания лица, делающего такое заявление. На основании намерения, удостоверенного таким образом, нотариус затем должен сформулировать предложение о подготовке документа.

В отличие от юриста, адвоката или посредника, обязанности которых устанавливаются и ограничиваются договором, обязанности нотариуса являются как договорными, так и уставными, как частными, так и публичными. В случае нарушения нотариус несет ответственность в силу договора и в то же время подвергается дисциплинарным санкциям.

Обязанность давать указания, информировать, предупреждать и давать рекомендации не заменяет ни само заявление сторон о намерениях, ни их экономическую оценку сделки. В Анкете мы задали вопрос, разрешено ли нотариусу высказывать свои предпочтения и мнение по поводу деловой

мотивации сторон перед удостоверением. Все участники опроса однозначно и единогласно ответили «нет». Автономия воли сторон не ограничивается.

Если поместить нотариальное участие в категориальную матрицу, разработанную лауреатом Нобелевской премии Р. Талером, можно сказать, что советы и указания нотариуса необходимы, когда сложности в принятии решений связаны с тем, что

- выбор и его последствия разделены во времени и не очевидны для оценки,
- сложность вопроса (например, переговоры об ипотеке) выходит за рамки повседневных проблем,
- вопрос возникает не часто (например, покупка дома),
- отсутствует немедленная обратная связь,
- не совсем понятны последствия возможных вариантов.¹⁸

Во всех этих случаях рекомендации нотариуса в контексте удостоверения имеют эффект «толчка», который не ограничивает свободу принятия решений, но увеличивает их рациональность.

Объем обязанностей по проверке, информированию и рекомендациям приводится в следующей таблице.

¹⁸ R.Thaler/C. Sunstein, Nudge, Part 1: When do we need a nudge?

Таблица II «Обязанности по проверке и обязанности давать информацию и рекомендации»

State/subject matter	Identity of parties	Legal capacity of parties	Power of attorney/representa
Andorra	notary	notary	notary
Argentina	notary	notary	notary
Austria	notary	notary	notary
Belgium	notary	notary	notary
Bulgaria	notary	notary	notary
China	notary	notary	notary
Colombia	notary	notary	notary
Congo, Rep	notary	notary	notary
Costa Rica	notary	notary	notary
Croatia	notary	notary	notary
Estonia	notary	notary	notary
France	notary	notary	notary
Georgia	notary	notary	notary
Germany	notary	notary	notary
Guatemala	notary	notary	n/a
Hungary	notary	notary	notary
Italy	notary	notary	notary
Korea	notary	notary	notary
Kosovo	notary	notary	notary
Lithuania	notary	notary	notary
Luxembourg	notary	notary	notary
Mali	notary	notary	notary
Morocco	notary	notary	notary
Portugal	notary	notary	notary
Russian Federation	notary	notary	notary
Slovak Republic	notary	notary	notary
Turkey	notary	notary	notary
United Kingdom (England & Wales)	if convened: solicitor	if convened: solicitor	if convened: solicitor
United States of America	if convened: lawyer	if convened: lawyer	if convened: lawyer
Uruguay	notary	notary	notary

Государство / Предмет рассмотрения	Идентификационные данные сторон	Правоспособность (дееспособность) сторон	Доверенность/ представительство	Законность сделки	Объект контракта	Обязанности по информированию и консультированию
Андорра	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	не обязательно	да, для обеих сторон
Аргентина	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нет	да, для обеих сторон
Австрия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Бельгия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Болгария	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон

Китай	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Колумбия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нет	да, для обеих сторон
Республика Конго	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Коста-Рика	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Хорватия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Эстония	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Франция	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Грузия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Германия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Гватемала	нотариус	нотариус	не применимо	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Венгрия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нет
Италия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Корея	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нет
Косово	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Литва	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Люксембург	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Мали	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Марокко	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Португалия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Российская Федерация	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Словакия	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Турция	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	да, для обеих сторон
Великобритания (Англия и Уэльс)	если вызывается, то: адвокат	если вызывается, то: адвокат	если вызывается, то: адвокат	если вызывается, то: адвокат	если вызывается, то: адвокат	если вызывается, то: адвокат
Соединенные Штаты Америки	если вызывается, то: юрист	если вызывается, то: юрист	если вызывается, то: юрист	если вызывается, то: юрист	если вызывается, то: юрист	если вызывается, то: юрист
Уругвай	нотариус	нотариус	нотариус	нотариус	нет	да, для обеих сторон

Источник: Анкета и косвенные данные

Интенсивность функций нотариуса обосновывает доказательную ценность удостоверяемых документов. Они служат для того, чтобы убедить частных лиц — партнеров в сделке и третьих лиц, а также государственные органы, государственные и частные реестры, а также суды в точности фактов и обстоятельств, свидетельством которых такие документы являются. В некотором роде нотариус создает юридически оправданные ожидания, заменяя субъективную достоверность объективными доказательствами. Содержание документа обеспечивает доказательство сделанных заявлений, даже если лицо, делающее соответствующее заявление, не вызывает доверия. Информация, содержащаяся в таком документе, пользуется (опровержимой) презумпцией правильности и достоверности. Записи в единых государственных реестрах хозяйствующих субъектов и прав на объекты недвижимости, имеющие существенное значение как для ситуации с имуществом, так и для деловых

решений физических и юридических лиц, вносятся на основе подразумеваемой законом точности нотариально удостоверенных документов. На их основе выносятся судебные решения без необходимости получения дополнительных доказательств, а также выполняется принудительное исполнение.

Расходы на установление таких доказательств несут стороны сделки, а не третьи стороны. После того, как документы будут заверены и вступят в силу, для установления задокументированных фактов проведение юридического аудита или других форм комплексной юридической оценки не требуется.

В ряде решений¹⁹ о законности с точки зрения европейского права требования о гражданстве для нотариусов, налагаемого различными национальными законодательствами, Европейский суд пришел к выводу, что, хотя нотариусы не осуществляют государственные полномочия по смыслу статьи 51 TFEU, «нотариальные действия преследуют цели в интересах общества, в частности гарантируют законность и правовую определенность документов, заключаемых физическими лицами, (что) представляет собой основную причину, связанную с интересами общества, способную мотивировать ограничения статьи 43 ЕС [в настоящее время ст. 49 TFEU], вытекающие из конкретных особенностей деятельности нотариусов, таких как рамки, в которых действуют нотариусы в результате процедур, для которых они назначаются, их ограниченное число и ограничение их территориальной юрисдикции, а также правила, регулирующие вознаграждение нотариусов, их независимость, запрет занимать другие должности и их защиту от отстранения, при условии, что эти ограничения позволяют достичь указанных целей и поэтому необходимы».²⁰

В своем решении от 9 марта 2017 года Европейский суд повторил и уточнил свой анализ и характеристику подлинного документа. Суд должен был решить, могло ли законодательное решение Австрии о том, что «предоставление полномочий на заверение подписей на документах, необходимых для создания или передачи прав собственности, только нотариусам и судам представляет

¹⁹ ЕСJ, Постановления от 24 мая 2011 г., Комиссия против Австрии, [C-53/08](#), п. 96; Комиссия против Бельгии, [C-47/08](#), п. 97; Комиссия против Германии, [C-54/08](#), п.п. 96 и 98; Комиссия против Греции, [C-61/08](#), п. 89; Комиссия против Франции, [C-50/08](#), п. 87 и Комиссия против Люксембурга, [C-51/08](#), п. 97.

²⁰ ЕСJ, Постановление от 24 мая 2011 г., п.п. 96 и 98 (Комиссия против Германии)

собой ограничение свободы предоставления услуг, гарантированной в соответствии со статьей 56 TFEU»²¹ быть «принято в качестве исключения на основании государственных интересов, общественной безопасности или общественного здоровья, как это прямо предусмотрено в статьях 51 и 52 TFEU, [... и] мотивироваться основными причинами, связанными с интересами общества».²² Суд постановил:

- «Во-первых, как уже было отмечено правительствами Австрии и Германии, а также некоторых других стран, следует заметить, что реестр прав на объекты недвижимости играет принципиально важную роль, особенно в тех государствах-членах, в которых нотариусы действуют в системе гражданского права, прежде всего в отношении сделок с недвижимостью. Так, например, каждая запись в любом реестре прав на объекты недвижимости (в частности, в реестре недвижимости Австрии) изменяет права в той мере, в какой права лица, подавшего заявление, возникают лишь после того, как соответствующая запись внесена в реестр. Таким образом, ведение реестра прав на объекты недвижимости является важным компонентом превентивного отправления правосудия в том смысле, что оно стремится обеспечить надлежащее применение закона и правовой определенности документов, заключаемых между отдельными лицами, которые являются вопросами, входящими в круг задач и обязанностей государства.
- В этих условиях национальные положения, требующие проверки точности внесенных в реестр недвижимости записей со стороны специалистов, дающих присягу (в частности нотариусов), обеспечивают правовую определенность сделок с недвижимостью и надлежащее функционирование реестра прав на объекты недвижимости и в более общем смысле связаны с обеспечением надежного отправления правосудия, которое в соответствии с правоприменительной практикой Суда представляет собой основную причину, связанную с интересами общества.
- Во-вторых, необходимо напомнить, что 24 мая 2011 года (дело *Комиссия против Австрии* (C-53/08, EU:C:2011:338, п. 96)) Суд уже постановил в отношении свободы, что тот факт, что нотариальная деятельность преследует цели в интересах общества, в частности гарантию законности и правовой определенности документов, заключаемых между отдельными лицами, представляет собой основную причину, связанную с интересами общества, способную мотивировать ограничения статьи 49 TFEU, вытекающие из конкретных особенностей деятельности нотариусов, таких как ограничения, вытекающие из процедур, для которых они назначаются, ограничение их числа и территориальной юрисдикции, а также правила, регулирующие вознаграждение нотариусов, их независимость, запрет занимать другие должности и их защиту от отстранения, при условии, что эти ограничения позволяют достичь указанных целей и поэтому необходимы. [...]
- Следовательно, необходимо признать, что цели, на которые ссылается правительство Австрии, представляют собой основную причину, связанную с общественными интересами, способную мотивировать национальное законодательство, и в частности, решение, рассматриваемое в рамках основного производства.

Тем не менее, все-таки необходимо проверить, удовлетворяет ли мера, рассматриваемая в рамках основного производства, требованию о соразмерности по смыслу правоприменительной практики, изложенной в пунктах 53 и 60 настоящего решения.

²¹ ЕСJ, Постановление от 9 марта 2017 г. — п.п. 50/52

²² ЕСJ, Постановление от 9 марта 2017 г., п. 53 (примечания опущены; выделено нами)

- В данном случае, как видно из замечаний, сделанных австрийскими властями во время слушаний, участие нотариуса является важным и необходимым для целей внесения записи в реестр прав на объекты недвижимости, поскольку участие этого специалиста не ограничивается установлением личности лица, которое подписало документ, а также предполагает, что нотариус должен ознакомиться с содержанием рассматриваемого документа, чтобы гарантировать, что предполагаемая сделка является законной, а также проверить дееспособность (правоспособность) заявителя.

В этих условиях решение о закреплении действий, связанных с удостоверением подлинности документов для создания или передачи прав собственности за определенной категорией специалистов, к которым существует общественное доверие и через которых рассматриваемое государство-член осуществляет особый контроль, представляет собой надлежащую меру для достижения цели надежного функционирования системы кадастров недвижимости и обеспечения законности и правовой определенности документов, заключаемых между отдельными лицами».²³

Решения и доводы Европейского суда поддерживают и удовлетворяют позицию, изложенную нами в вышеупомянутом исследовании, посвященном нотариусам. Они отражают концепцию превентивного отправления правосудия, которая заключается в следующем. Если государственные суды рассматривают споры, возникающие в рыночных отношениях, и создают правовую определенность тем, что гарантируют эффективное исполнение контрактов путем вмешательства *после* того, как обязательство было нарушено, государственные нотариусы, действующие в системе гражданского права, создают правовую определенность посредством установления личности лиц, проверки фактов и права и удостоверения подлинности документов *до события*. Они не вмешиваются в рыночные отношения, однако создают безопасные рамки для того, чтобы облегчить установление и исполнение этих отношений.

Указанные особенности подтверждают возможность квалифицировать удостоверение подлинности документа как часть социальной инфраструктуры, специально созданной и поддерживаемой национальным законодательством.

Как и в случае с другими отраслями инфраструктуры и общественных благ, трудно утверждать, что данная конкретная отрасль является незаменимой для функционирования рыночных отношений. Доступ к медицинским услугам, питьевой воде, образованию или материальной инфраструктуре может быть приватизирован без мгновенного воздействия на устойчивость рынка. Государства располагают возможностью принятия политических решений для

²³ ЕСJ, Постановление от 9 марта 2017 г., п.п. 58–65 (примечания опущены)

определения масштабов, контуров, финансирования и функционирования инфраструктур во взаимосвязи с рынком в той степени, в какой это не запрещено международными конвенциями и конституциями.

При этом вряд ли можно предположить, что государства будут полностью отменить концепцию правовой определенности, поскольку это неизбежно приведет к неустойчивости деловых отношений и, в конечном счете, к неудачам государства. Вместе с тем государства могут отвергнуть концепцию удостоверения подлинности документа в качестве гаранта правовой определенности и предоставить частным сторонам его реализацию в качестве общего блага. По прошествии некоторого времени результаты можно будет сравнить.

5 Идеология происхождения права

Справедливости ради необходимо сказать, что в широком смысле удостоверение подлинности документов является ядром правовой системы в юрисдикциях гражданского права, тогда как в юрисдикциях общего права цель правовой определенности достигается скорее благодаря частной инициативе. В определенной степени это является расширением общей уверенности в свидетелях сторон и экспертах в судебных разбирательствах в рамках системы общего права в отличие от доверия, возлагаемого на документы в судебном процессе в рамках системы гражданского права. В карательном и превентивном правосудии значение документов воспринимается и рассматривается по-разному. Обе концепции зависят от пути и результатов исторического развития права.

Около 25 лет назад, примерно в то время, когда бывшие коммунистические государства начали пересматривать модели рыночной экономики и государственных структур, группа ученых представила концепции происхождения гражданского права и общего права. Цель состояла в том, чтобы дискредитировать традицию гражданского права и возвеличить традицию общего права с целью побудить мир следовать принципам общего права.

Теория происхождения права пытается доказать, что система общего права больше подходит рыночной экономике и деловым отношениям, нежели система гражданского права. В ряде своих статей четыре американских экономиста утверждают, что гражданское право означает более тяжелую руку государственной собственности, ведущей к коррупции, теневой экономике и высокому уровню безработицы, в то время как общее право означает более эффективную защиту частной собственности, более низкую степень бюрократии судебных процедур, более высокую независимость судов и судей, более высокую защиту акционеров и более высокий доход на душу населения,

лучшие реакции на экономические потрясения и более высокий рост производительности.²⁴

Теория происхождения права предвосхитила ежегодную публикацию «Отчета о ведении дел» Всемирного банка и его результаты эмпирических исследований об экономической значимости институтов нотариусов и нотариально заверенных документов. В более ранних отчетах находим, что восемь из десяти стран, имеющих лучший рейтинг в отношении «удобства ведения бизнеса» были из юрисдикций общего права и не имели нотариата. Эффективность измерялась исключительно путем изучения финансовых и временных затрат и количества процедур, необходимых для передачи имущества или начала ведения бизнеса или какого-либо другого аспекта экономической жизни.

Несмотря на медленные изменения и неуверенное признание качества как ценного критерия оценки эффективности институтов и организаций, некоторые из первоначальных намерений по-прежнему ощутимы. Заявление в Отчете за 2016 год о том, что услуги третьих сторон, таких как нотариусы, для начала ведения бизнеса, ведут предпринимателей в неформальный сектор экономики и являются причиной «коррупции и взяточничества»²⁵, например, в Германии, буквально повторяют тезис теории происхождения права о том, что юрисдикции гражданского права склонны к коррупции, без приведения каких-либо эмпирических доказательств.

В Отчете о ведении дел за 2017 год заметно определенное смещение фокуса, поскольку в *Отчете* 2017 г. также содержится обсуждение роли, которую может играть реформа регулирования коммерческой деятельности в достижении глобальной цели по сокращению имущественного неравенства. Конечно, существует множество факторов, определяющих дифференциацию доходов, в том числе, среди прочего [...] распространенность взяточничества и коррупции. Однако некоторые из них связаны с нормативной средой для предпринимательства. [...] Все большее количество источников литературы

²⁴ R. La Porta/F. Lopez-de-Silanes/A. Shleifer/R.W. Vishny, Law and Finance, публикация в издании: Journal of Political Economy 106(6) (1998); с. 113–1155, пересмотренная в: R. La Porta/F. Lopez-de-Silanes/A. Shleifer, The Economic Consequences of Legal Origin, публикация в издании: Journal of Economic Literature, 46:2 (2008); с. 285–332

²⁵ Отчет о ведении дел за 2016 г., с. 54

показывает, что действия правительства по созданию здоровой, предсказуемой нормативной среды играют центральную роль в том, насколько хорошо работает экономика и насколько эта работа эффективна в долгосрочной перспективе. [...] Однако регулирование также может быть использовано в качестве правомерного вмешательства, когда рыночные операции приводят к социально неприемлемым результатам. [...] Регулирование предпринимательской деятельности — это особый тип регулирования, который может стимулировать рост и защищать отдельных лиц в частном секторе».²⁶

Приведенная цитата говорит о том, что неограниченная война против правового регулирования ослабляется. Конкретные последствия такого нового мышления еще не полностью интегрированы в эмпирические методы и результаты, но думаем, что это неизбежно приведет к снижению доминирования системы общего права в общем рейтинге.

Очевидно, что исследование экономической значимости нотариата и нотариального заверения документов не может игнорировать данные Отчета о ведении дел, поскольку он претендует на роль «одной из самых влиятельных регламентирующих публикаций»²⁷ мира, дающей оценку экономической эффективности институтов. Поэтому необходимо пересмотреть предположения и утверждения основополагающей теории происхождения права.

Авторы основывают свои выводы и рекомендации на интерпретации истории права, которые бросают вызов любым историографическим свидетельствам. Они утверждают, что расхождение между общим и гражданским правом началось с принятия римского права во Франции в XII и XIII веках, поощряемого и поддерживаемого католической церковью, для того чтобы содействовать созданию бюрократической и централизованной системы государства, кульминацией которого стали кодексы Наполеона, в то время как «Англия была относительно мирной страной в этот период, где децентрализованное урегулирование споров, основанное на показаниях независимых кавалеров

²⁶ Отчет о ведении дел за 2017 г., на странице V, 13

²⁷ Предисловие к изданию Отчета о ведении дел 2016 года, страница IV

ордена (присяжных) могло низвергнуть централизованное правосудие».²⁸ Однако несмотря на вызывающее недоумение восхваление правовой системы, где «кавалеры» были уполномочены действовать одновременно и в качестве стороны, и в качестве судьи, и где ни один простой человек, похоже, не имел никакого значения, одного взгляда на любой архив какого-либо средневекового монастыря в Англии, Шотландии, Ирландии, Франции, Италии, Испании или Германии или в учредительные документы университетов Оксфорда и Кембриджа, Болоньи, Парижа или Праги достаточно, чтобы понять, что Англия была частью католического мира и что римский закон был принят во всей Европе.

Авторы не осознают, что обмен между учеными-юристами был чрезвычайно хитросплетенным и плотным и что он продолжается — возможно, с короткими перерывами, обусловленными националистическими беспорядками в XIX и XX веках и сегодняшней неразберихой, связанной с Брекситом (выходом Великобритании из ЕС) — до сегодняшнего дня. Дореволюционный «Трактат об обязательствах» (*Traité des Obligations*) Р.-Ж. Потье изучался английскими юристами, которые увлеклись «такими принципами договора, как неприкосновенность сделки, свобода заключения сделок и преимущество рынка над государственным вмешательством»²⁹, а определение собственности Блэкстоуна как выражающейся «в свободном пользовании, владении и распоряжение всеми своими приобретениями» 1803 года³⁰ полностью отражено в статье 544 Гражданского кодекса Франции 1804 года и § 903 Гражданского кодекса Германии (BGB) 1900 года.

В свете указанных искажений фактов трудно не квалифицировать теорию происхождения права как заинтересованную идеологию. В самом деле, неудивительно, что исследования, направленные на проверку эмпирических доказательств превосходства общего права над гражданским не подтверждают

²⁸ R. La Porta/F. Lopez-de-Silanes/A. Shleifer, *The Economic Consequences of Legal Origin*, публикация в издании: *Journal of Economic Literature*, 46:2 (2008), с. 306. Более того, П. Махоуни с восхищением отмечает, что «землевладельцы служили местным мировым судьей, а землевладельческая аристократия — судьей последней инстанции», что внесло свой вклад в независимость судебной власти: P. Mahoney, *The Common Law and Economic Growth: Hayek Might be Right*; публикация в издании: *Journal of Economic Literature*, 30:2 (2001); с. 503–525/508

²⁹ P.J. Cooke/D.W. Oughton, *The Common Law of Obligations*, 2nd ed., 1993, с. 26

³⁰ W.Blackstone, *Commentaries on the Laws of England*, 1803, с. 138

ни один из тезисов или мнимых последствий теории происхождения права. Даже те авторы, которые хотят поддержать этот тезис, должны прийти к выводу, что английская правовая традиция (общее право) имеет преимущества над французской (гражданское право) не из-за существенных различий в правовых правилах, а из-за различных предположений о роли отдельного человека и государства»³¹, в то время как другие авторы подчеркивают, что «собственность в системах общего и гражданского права в своих общих чертах одинакова, вероятнее всего, в силу функциональных аспектов».³² Третьи авторы сообщают о «загадке», связанной с теорией происхождения права, что смешанные юридические семьи не демонстрируют тенденцию к полному совпадению в части общего права, хотя оно пропагандируется как более эффективное. Они приходят к выводу, что «в области частного права гражданское право, вероятно, будет более эффективным, чем общее право».³³

Что касается бюрократизма судебного разбирательства, тщательный пересмотр цифр показал, что «гражданско-правовое судопроизводство не более бюрократично в странах гражданского права, чем в странах общего права» и что «судебная процедура в странах общего права более сложная, продолжительная и дорогостоящая, чем в странах гражданского права в целом, но менее сложная, чем во франкоязычных странах гражданского права, если рассматривать их отдельно. Вместе с тем различия небольшие и статистически незначительные. Как в странах общего права, так и во франкоязычных странах гражданского права система работает хуже, чем в германоязычных и скандинавских странах гражданского права, хотя если учитывать ВВП на душу населения, статистически значимой является только разница в сложности процедуры в отношении германоязычных стран гражданского права».³⁴

На самом деле данные выводы не удивительны, поскольку серьезные политические и социальные вопросы, такие как государственный контроль и

³¹ P. Mahoney, указ. соч., с. 504

³² Y.C. Chang/H.E. Smith, An Economic analysis of Civil versus Common Law Property, публикация в издании: Notre Dame Law Review, 88/1 (2012), с.1–56/9 и 51

³³ N. Garoupa/C. Gómez Liguerra, The Efficiency of the Common Law: The Puzzle of Mixed Legal Families; публикация в издании: Wisconsin International Law Journal 29/4 (2012), с. 671–693/690

³⁴ H. Spamann, Legal Origin, Civil Procedure, and the Quality of Contract Enforcement, публикация в издании: Journal of Institutional and Theoretical Economics, 2010, с. 149–165, с. 149–165/150 и 155

милитаризм, разделение властей и независимость правосудия, коррупция и взяточничество, не следуют принципу разделения общего и гражданского права. Юрисдикции общего и гражданского права сталкиваются со схожими проблемами. Функциональные аспекты требуют, чтобы как гражданское право, так и общее право предлагали юридические решения, позволяющие собственникам мирно использовать объект своей собственности, устанавливать право на запрет его использования всем остальным и позволять собственнику распоряжаться объектом и передавать его третьему лицу путем заключения договорных сделок. «Все другие желательные характеристики собственности — содействие сохранению ее стабильности, автономии, инвестиционных льгот, объективности и эффективности — происходят от основной заинтересованности в использовании вещей».³⁵ Действительно, любая юрисдикция, которая не может защитить собственность и справедливое и экономичное исполнение и выполнение договоров, несет ответственность за потерю благосостояния общества и конкурентоспособности.

Помимо этих постулатов и обязательных условий, история и современность учат нас тому, что коррупция, стремления действующих политических деятелей к реализации частных интересов и пороков вместо реализации общественных интересов, успешные попытки авторитарных и популистских лидеров ставить под угрозу и разрушать независимость карательного и превентивного правосудия не являются отличительными чертами ни общего, ни гражданского права, равно как и система выборов судей, чьи избирательные кампании финансируются юридическими фирмами, которые ожидают и получают взамен доброжелательное к себе отношение со стороны избранных судей, являющихся частью структуры общего права.

Это не означает, что появление и продолжительное существование институтов и организаций, нотариусов и государственных реестров не predeterminedены путем развития и что «[и]з-за разного исторического прошлого гражданское и общее право сталкиваются с разными издержками при установлении границ прав собственности».³⁶ Выражение «история имеет значение» так же верно, как

³⁵ Yun-Chien Chang/Henry E. Smith, *An Economic Analysis of Civil versus Common Law Property*, в 88 *Notre Dame L.Rev.* (2012), с. 1 и далее/4

³⁶ Chang/Smith, указ. соч., с. 8

и постулат о том, что история не является злым роком. Одним из «критических моментов» (по словам Аджемоглу и Робинсона) в этом отношении было решение континентальной части Европы кодифицировать гражданское право. Одной из целей кодификации было установить концепцию абсолютной собственности как абстрактного «*ius in rem*» (вещного права), в полном разрыве с феодальным разделением «*dominium utile*» (права зависимой собственности) и «*dominium plenum*» (права абсолютной собственности). Цель состояла в том, чтобы порвать с феодальной системой, а не в том, чтобы запретить создание ограниченных «*iura in rem*» (вещных прав) и правовой базы для добросовестного владения. Было очевидно, что *ius and iura in rem* (вещное право и вещные права) выражали не отношения между человеком и вещью, а отношения между людьми применительно к вещам: владелец имел право запретить всем остальным пользоваться своей вещью, если они не договорились об ином.³⁷

Несмотря на обсуждения, Великобритания не последовала этому примеру, а стала придерживаться развивающейся концепции дифференцированных прав собственности на землю, согласно которой до сегодняшнего дня номинально все земли по-прежнему принадлежат монарху, что требует более реляционного и менее абстрактного определения прав собственности. Это так же неоспоримо³⁸, как и тот факт, что английское земельное законодательство является одним из наиболее сложных и непрозрачных систем среди развитых стран. Трудно найти причины для того, чтобы возносить «феодализм и градуализм общего права» как нечто превосходящее «римское происхождение и антифеодальную реформу в гражданском праве, основанную на римском праве».³⁹ Это тем менее понятно, поскольку было признано, что «от таких политически обеспеченных общественных благ, как закон, можно ожидать, что они будут демонстрировать возрастающую эффективность» вследствие их

³⁷ Полное описание см. в R. Knieper, *Gesetz und Geschichte*, 1996, Часть V; полноты ради следует отметить, что Гражданский кодекс Австрии от 1811 г. все еще закрепляет обе формы собственности в § 357, хотя и без какого-либо практического значения в настоящее время. В книге «*Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich*» говорится, что феодальные права «обязаны своим существованием ряду давно минувших политических и экономических условий. [...] Оставшиеся их следы устарели и обречены на исчезновение, поэтому не заслуживают того, чтобы их включать в Гражданский кодекс». (*Motive*, Том III, с. 6 — перевод на английский P.K.)

³⁸ Chang/Smith, указ. соч.; Mahoney указ. соч.; R. La Porta/F. Lopez-de-Silanes/A. Shleifer/R.W. Vishny, указ. соч.

³⁹ Chang/Smith, указ. соч., с. 52; также Mahoney указ. соч.

последовательности и сетевого эффекта, в то время как общее право порождает высокие фиксированные и функциональные издержки.⁴⁰

Последнее заявление подтверждается данными о судебных и адвокатских расходах, как государственных, так и расходов частных лиц в юрисдикциях общего и гражданского права. В 2015 году Г. Беррер и соавторы собрали, проанализировали и представили сравнительные данные о расходах на юридические услуги в ряде европейских стран в рамках исследования по заказу Совета нотариусов Европейского союза (CNUE). Рассматривались страны как с системой общего права, так с системой гражданского права. Исследователи обнаружили, что общие расходы на юридические услуги, включая государственные и частные расходы, составили 1,7 % ВВП в Ирландии, 2,3 % в Великобритании против 1,2 % в Нидерландах, Франции и Германии и 1,0 % в Австрии. Что касается государственных расходов на судебные органы из расчета на душу населения, то в Великобритании они составили 151 евро в 2008 году и 131 евро в 2010 году, в Германии — 106 и 109 евро, в Нидерландах — 79 и 89 евро и во Франции — 64 и 99 евро соответственно.⁴¹

Что касается частных расходов на получение юридических услуг, в рамках исследования был произведен подсчет общего оборота поставщиков юридических услуг для физических и юридических лиц. По результатам исследования общий оборот на душу населения в Великобритании составил 460 евро в 2008 году и 426 евро в 2010 году, в Ирландии — 432 и 391 евро соответственно, а в Германии и Нидерландах он составил менее 200 евро и в том, и в другом году.⁴²

Авторы пришли к выводу, что «[м]ожно с уверенностью предположить, что кодификация правовой системы в сочетании с наличием нотариусов способствуют ограничению больших расходов частных лиц на решение правовых вопросов».⁴³

⁴⁰ Chang/Smith, указ. соч., с. 15 и 9

⁴¹ Н. Беррер и др., Dimensions of Legal Certainty in the EU, Исследование по заказу CNUE в 2015, с. 8–9 и 129–137

⁴² Н. Беррер и др., указ. соч., с. 135 и далее

⁴³ Н. Беррер и др., указ. соч., с. 136

Результаты подтверждаются проведением исследования в США. В 2016 году Институт юридических управляющих Thomson Reuters сообщил, что рынок юридических услуг в США составил 437 млрд. долл. США⁴⁴ для населения 323 157 513 человек⁴⁵. Это означает, что частные расходы в размере общего оборота на рынке юридических услуг составляют 1 352,30 долл. США на душу населения.

⁴⁴ Legalexecutiveinstitute.com/wp-content/uploads/2016/1

⁴⁵ www.census.gov/data/datasets

6 Значимость транзакционных издержек

Для того чтобы оформить нотариально заверенный документ, нужны деньги и время. Эти затраты увеличивают общую стоимость расходов по сделке. Как и во всей инфраструктуре, целесообразно проверить практическую пользу нотариальных действий для плавного, экономичного и справедливого процесса оформления сделки на рынке.

Нотариально заверенные документы имеют доказательную силу для подтверждения определенных экономически важных фактов. Они подтверждают личность участников на рынке, факты, зафиксированные в документах, и законность сделок. Деловые партнеры, а также наблюдатели вправе доверять содержанию документа без дальнейшего расследования и без необходимости тщательного изучения благонадежности участвующих сторон. Личное доверие заменяется юридически оформленным доверием. Вместе с государственными реестрами, которые составляются на основании нотариально заверенных документов, они являются основанием добросовестных сделок, связанных с приобретением. В своих исследованиях по истории экономики Д. Норт обнаружил, что правовое развитие в сторону возможного создания права собственности в пользу добросовестного покупателя товаров у несобственника имело решающее значение для современной торговли.⁴⁶

Указанные результаты нотариального удостоверения документов представляются в качестве оправдания его существования и эффективности, несмотря на несомненные дополнительные затраты. Против нотариального удостоверения выдвигаются два основных аргумента. Первый вытекает из неоклассической экономической теории и ее подхода к правовой определенности. Второй не отрицает достоинств правовой определенности, но утверждает, что ее можно установить с помощью частных функциональных эквивалентов с наименьшими затратами. Рассмотрим эти аргументы по порядку.

⁴⁶ D.C. North, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, 1990, с. 129

6.1 Точка зрения неоклассической экономической теории

В двух словах⁴⁷, неоклассическая экономическая теория моделирует участника рынка, *homo oeconomicus*, который реализует свои индивидуальные предпочтения, имея полную информацию о всех соответствующих характеристиках товара и о других игроках рынка, которые, в свою очередь, готовы сообщить любую информацию; отсутствует информационная асимметрия, а также господство и доминирующее положение на рынке; все субъекты стремятся максимально увеличить свою полезность и в то же время действовать в полном соответствии с законодательством и договорами. Модель абстрагируется от информационной асимметрии, от мошенничества на рынке, от умышленного искажения фактов и незаконности и предполагает, что затраты по сделке связаны в основном с расходами на транспортировку товаров. Государство рассматривается как интервенционная бюрократия, преследующая свои собственные цели, создавая тем самым избыточные издержки и временные ограничения. Нотариусы, действующие в системе гражданского права, безусловно, считаются частью государства.

Эта теория имеет мало общего с реальным миром или историей права. Ее можно рассматривать в качестве теоретической модели, которая не пытается анализировать факты, но явно делает предположения, которые не обязательно должны соответствовать действительности. Поэтому допустимы математические упражнения, чем и занимается неоклассическая теория. Чистая модель может играть с абстракциями и предполагать, что не существует ни мошенничества, ни информационной асимметрии, никакого умышленного искажения фактов или незаконных действий, и поэтому затраты по сделке равны или стремятся к нулю.

Э. Гёбель обобщил и раскритиковал эту модель мира следующим образом: «Во-первых, сконструировано понятие идеальной типичной ситуации с оптимальным первоначальным распределением ресурсов, которое воспринимается как справедливое для всех участников. Затем осуществляется обмен ресурсами, исключительно посредством добровольных договорных

⁴⁷ Более полное рассмотрение вопроса и ссылки см. в: R. Knieper, *Notariat*, с.85–90; O.E. Williamson, *The Economic Institutions of Capitalism*, 1985, с. 55 и далее; Douglas. W. Allen, *Transaction Costs*, 1999

соглашений, при этом все лица владеют полной информацией об условиях обмена. Не существует никаких внешних воздействий или общественных благ. Все имущество находится в четко определенной частной собственности, принадлежащей физическим лицам (...). Нетрудно признать, что в этой модели создан идеальный микроэкономический мир. И вдруг эта теоретическая модель превращается в констатацию факта и в конечном итоге даже в образец для подражания. Конечно, если рынок с его отношениями обмена функционирует так прекрасно, вполне логично, что государство не должно вмешиваться в эти отношения. Однако, поскольку совершенства рынка в реальности не существует, данный вывод является заблуждением».⁴⁸

Действительно, любые допущения экономической модели совершенно законны, если они объявлены таковыми. Однако чрезвычайно тревожным и вводящим в заблуждение, как с практической, так и с теоретической точки зрения, является стремление внезапно провозгласить предположения модели идеальным прообразом и пойти даже до того, чтобы представить модель в качестве реальности, к которой нужно стремиться, и призвать страны мира перестроить свои законы и институты в соответствии с этой моделью.

В качестве иллюстрации представляем вашему вниманию предположения микроэкономической модели Отчета о ведении дел с точки зрения создания коммерческого предприятия. Тема актуальна для оценки деятельности нотариусов, поскольку во многих юрисдикциях они играют важную роль в обеспечении правовой определенности. Как указано в Таблице I (Роль нотариусов), во многих юрисдикциях, например, в Андорре, Аргентине, Австрии, Бельгии, Болгарии, Колумбии, Конго, Коста-Рике, Германии, Гватемале, Италии, Литве, Люксембурге, Мали и Уругвае нотариусы удостоверяют учредительные документы, устанавливают личность участников и представителей акционерных компаний и тем самым осуществляют регистрацию. В некоторых из этих стран они также заверяют достоверность решений собрания акционеров.

Чтобы оценить эффективность участия третьей стороны в создании коммерческого предприятия, в Отчете о ведении дел за 2009 год моделируется

⁴⁸ Göbel, *Neue Institutionenökonomik — Konzeption und betriebswirtschaftliche Anwendungen*, с. 354 (перевод автора).

компания с ограниченной ответственностью, состоящая из пяти акционеров, которой доступна вся необходимая и полная информация,⁴⁹ в которой заняты от 50 до 201 сотрудников,⁵⁰ большинство из которых мужчины около 42 лет, не состоящие в профсоюзе и принадлежащие к той же этнической группе и религии, что и большая часть населения в пределах данной конкретной экономической сферы.⁵¹ Компания соблюдает законодательство,⁵² придерживается правил рынка, корректирует свои цены в соответствии со спросом и готова либо покинуть рынок, либо выйти на него в зависимости от конкурентной ситуации.⁵³ Хотя некоторые элементы модели несколько изменялись с течением времени — в издании 2016 и 2017 годов были исключены гендерные, религиозные и расовые характеристики, а также профсоюзный аспект, однако владельцы все так же остаются здравомыслящими людьми, без судимости и состоят в моногамном браке⁵⁴ — в Отчете неоднократно подчеркивается, что в модели не учитываются макроэкономические условия рассматриваемой страны, качество ее инфраструктуры и институтов, а также уровень образования ее населения при оценке благоприятности, возможности реализации, преимуществ и качества конъюнктуры рынка,⁵⁵ возможно, потому, что иначе было бы трудно рассматривать все страны, от Афганистана до Зимбабве,⁵⁶ в соответствии с одной и той же формулой.

Если бы такой набор случайно выбранных критериев был соблюден на практике, тогда существование минималистского государства без нотариусов, а равным образом без адвокатов, судов и полиции, было бы возможно. Государственные институты только бы мешали сопоставлению данных. В сконструированной модели мира с нулевыми затратами по сделкам правовая определенность, защита третьих сторон и добросовестности в государственных реестрах не имеют никакого значения, равно как и сама концепция

⁴⁹ Business (2009), с. 61.

⁵⁰ Business (2009), с. 63, 64, 66, 67, 73, 75.

⁵¹ Business (2009), с. 66.

⁵² Business (2009), с. 66.

⁵³ Business (2009), с. 10.

⁵⁴ Business (2016), с. 122 и далее; Business (2017), с. 118

⁵⁵ Business (2009), с. V, 1, 79; Business (2017), с. 15

⁵⁶ Business (2017), с. 188–251.

превентивного правосудия. Если бы каждый человек имел полную информацию обо всех соответствующих фактических и юридических обстоятельствах сделки и если бы каждый субъект на рынке соблюдал закон и свои договорные обязательства, то усилия по созданию и поддержанию правовой определенности, защита добросовестности и мотивированность доверия были бы излишними и могли бы рассматриваться как ненужные временные и финансовые затраты до заключения сделки.

Однако все меняется, когда экономические модели используются для разработки стратегических рекомендаций в реальном мире, например, для устранения необходимости нотариального удостоверения документов в связи с тем, что они требуют дополнительных расходов и времени.

6.2 Новая институциональная и поведенческая экономическая теория

Несоответствие модели реальности приводит к существенным расхождениям выводов и заявлений в Отчетах о ведении дел в сравнении с другими, более эмпирическими исследованиями. Так, например, в рейтинге Отчета о ведении дел за 2016 год Германия занимает 107 место по степени удобства создания коммерческого предприятия, за 2017 год — 114 место, а за 2018 год — 113 место, при этом в качестве одной из причин указывается участие нотариуса, в то время как в 2017 году *Индекс инвестиционного доверия А.Т. Kearney* провел исследование реальных предпочтений инвесторов и обнаружил, что Германия занимает второе место в мире по этому признаку, «что, скорее всего, говорит о благоприятной для бизнеса нормативной среде».⁵⁷ И Германия — всего лишь один из примеров. Почти систематическое несоответствие между рейтингами стран в Отчетах о ведении дел, с одной стороны, и реальной экономической безопасностью, а также инвестиционным доверием, с другой, представлено в следующем сравнении.

⁵⁷ 2017 A.T. Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index, с. 1

Таблица III «Сравнение рейтинга Отчета о ведении дел с ВВП и инвестиционным доверием»

Предмет рассмотрения Государство	Рейтинг по удобству ведения бизнеса (DBR)	Рейтинг по созданию коммерческого предприятия (DBR)	Рейтинг по регистрации собственности (DBR)	Рейтинг по исполнению договоров (DBR)	Рейтинг по ВВП (МВФ)	Рейтинг Индекса инвестиционной уверенности А.Т. Kearney 2017 г.
Аргентина	116	157	114	50	21	не применимо
Австрия	19	111	30	10	28	24
Бельгия	42	17	131	52	25	22
Бразилия	123	175	128	37	9	16
Болгария	39	82	60	49	79	не применимо
Китай	78	127	42	5	2	3
Колумбия	53	61	53	174	43	не применимо
Демократическая Республика Конго	184	96	156	171	89	не применимо
Республика Конго	177	178	171	155	142	не применимо
Коста-Рика	62	125	52	125	76	не применимо
Хорватия	43	95	62	7	81	не применимо
Эстония	12	14	6	11	104	не применимо
Франция	29	27	100	18	6	7
Грузия	16	8	3	16	118	не применимо
Германия	17	114	79	17	4	2
Венгрия	41	75	28	8	58	не применимо
Италия	50	63	24	108	8	13
Япония	34	89	49	48	3	6
Республика Корея	5	11	39	1	11	18
Латвия	14	22	23	23	99	не применимо
Литва	21	29	2	6	87	не применимо
Люксембург	59	67	88	15	75	не применимо
Мали	141	108	135	156	120	не применимо
Мексика	47	93	101	40	15	17
Марокко	68	40	87	57	60	не применимо
Нидерланды	28	22	29	71	18	14
Новая Зеландия	1	1	1	13	53	23
Польша	24	107	38	55	24	не применимо
Португалия	25	32	27	19	47	не применимо
Пуэрто-Рико (США)	55	51	153	97	61	не применимо
Российская Федерация	40	26	9	12	12	не применимо
Руанда	56	76	4	95	140	не применимо
Словакия	33	68	7	82	64	не применимо
ЮАР	74	131	105	113	39	25
Испания	32	85	50	29	14	11
Швейцария	31	71	16	39	19	12
Турция	69	79	54	33	17	не применимо
Великобритания	7	16	47	31	5	4
Соединенные Штаты Америки	8	51	36	20	1	1
Уругвай	90	60	110	111	78	не применимо
Вьетнам	82	121	59	69	48	не применимо
Украина	80	20	63	81	66	не применимо

Источники: Doing Business Report 2016 (доступен на сайте <http://www.doingbusiness.org/rankings>); IMF-Estimation 2016 (доступен на сайте <http://www.imf.org>); 2017 A.T.Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index

Поэтому неудивительно, что другие школы экономической мысли, обычно называемые «новой институциональной экономической теорией» и «поведенческой экономикой», стараются интегрировать в свой анализ экономически важные аспекты или реальные факты, например, подчеркивая реальность информационной асимметрии, неравенства рыночной позиции, стратегий, направленных на «неполное или искаженное раскрытие информации, в частности умышленные попытки ввести в заблуждение, исказить, скрыть, затруднить понимание или иным образом запутать».⁵⁸ В реальном рыночном мире затраты на создание, поддержание и передачу имущества неизбежны, а функция и экономическая значимость услуг государственных и независимых нотариусов проявляются в совершенно ином свете.

Основные теоретические предположения о том, что личный интерес и погоня за индивидуальными предпочтениями на рынке являются инструментами интерпретации рыночных механизмов, не оспариваются, под сомнение ставится сама модель социально однородных, имеющих одинаковую власть или одинаково не имеющих власти, совершенно рациональных и прекрасно информированных *homines oeconomici* или так называемых «эконов», которые стремятся максимально увеличить свою полезность в (рыночном) мире без каких-либо транзакционных издержек. За последние десятилетия пришло осознание, что сконструированная таким образом модель мира не позволяет делать надежные прогнозы в реальном мире. Несмотря на некоторые расхождения по отдельным вопросам,⁵⁹ «новая институциональная экономическая теория», равно как и «поведенческая экономика» включают в свои модели эмпирические данные и реальные факты. Тот факт, что участники рынка не полностью информированы и действуют, не имея уверенности в том, что рыночная власть существует и ею злоупотребляют, что права

⁵⁸ O. E. Williamson, *The Economic Institutions of Capitalism*, 1985, с. 47.

⁵⁹ Из большого числа работ, посвященных эволюции и различным подходам институциональной экономики, хочется выделить следующие: M. Erlei/M. Leschke/D. Sauerland, *Neue Institutionenökonomik (New Institutional Economics)*, 1999; R. Richter, *The New Institutional Economics: Its Start, its Meaning, its Prospects*; публикация в издании: *European Business Organization Law Review*, 6 (2005), с. 161 и посл.; E. Göbel, указ. соч., в особенности часть II.

распоряжаться товарами, обмен которых происходит на рынке, имеют разнородную структуру, что отдельные физические лица или «люди» не только рационально просчитывают рыночное соотношение риска и прибыли, но и могут (в условиях рациональных ограничений) стремиться к сотрудничеству либо преследовать исключительно свои корыстные интересы, соблюдать закон или нарушать его, а также то, что получение информации, производственный процесс и сделки сами по себе на деле стоят денег и занимают определенное время — сегодня все эти факты принимаются во внимание.⁶⁰ Официальные и неофициальные институты, нормативно-правовые акты, юридические консультации юристов и нотариусов, торговые обычаи и их реализация на практике существуют и развиваются во взаимосвязи с данными реалиями, и это необходимо понимать.

Эмпирические исследования касательно размера затрат по сделкам встречаются редко. Отчасти это объясняется сложностью проведения соответствующих исследований, отчасти — отсутствием единого мнения в отношении точного определения их содержания.⁶¹ В одном из часто цитируемых исследований авторы, один из которых — лауреат Нобелевской премии Д. Норт, описывают транзакционные издержки следующим образом: «Не все транзакционные издержки, как для покупателя, так и для продавца, возникают в момент обмена. Некоторые затраты возникают и до обмена. Например, сбор информации о ценах и вариантах, выяснение качества товара и благонадежности покупателя или продавца и т. д. Другие издержки возникают непосредственно в момент обмена. К ним относятся ожидание в очередях, оплата услуг нотариусов, страхование прав собственности и др. Наконец, некоторые транзакционные издержки возникают после обмена. К ним относятся затраты на обеспечение исполнения договора, контроль за исполнением, проверка качества, получение оплаты и т. д. Для определения времени возникновения затрат используются термины «координационные»,

⁶⁰ О поведенческой экономике см. R. H. Thaler, *Misbehaving*

⁶¹ См. D.W. Allen, *Transaction Costs*; also S.Voigt/H. Engerer, *Institutions and Transition — Possible Policy Implications of the New Institutional Economics*, 2000, с. 146/147

«принимающие» и «контролирующие» издержки — в зависимости от того, возникают ли они до, во время или после обмена».⁶²

Дж. Уоллис и Д. Норт вычислили, что за период с 1870 по 1970 год доля транзакционных услуг увеличилась с 25 % до 40 % общего объема экономики США. Они считают, что этот рост в значительной степени обусловлен характеристиками и принудительным исполнением прав собственности, а также ростом обезличенного обмена в отличие от личного обмена товарами и услугами, который характеризуется близким знакомством с участвующими в сделке лицами и знанием всех обстоятельств сделки, что приводит к сокращению затрат на заключение договоров.⁶³

Другая попытка прямого количественного анализа транзакционных издержек была предпринята в рамках оценки этих затрат применительно к военно-морским контрактам. В данном случае общая стоимость организационных издержек составляла 14 % от стоимости договора. Однако, когда договорные соглашения были неполными, размер таких издержек увеличивался до 70 % от общей стоимости договора.⁶⁴ Таким образом, важным моментом является то, что качество контракта снижает количество транзакционных издержек.

Из данных исследований мы узнаем, что транзакционные издержки существуют, что их трудно оценить и что они могут увеличиваться или уменьшаться в зависимости от социальной структуры и однородности, степени осведомленности участников рынка и качества юридических услуг. При этом Дж. Уоллис и Д. Норт настаивают на том, что некоторые транзакционные издержки могут уменьшить или компенсировать другие. В случае с покупкой недвижимости авторы перечисляют все без исключения расходы на юридические услуги, страхование права собственности и затраты на установление степени благонадежности продавца (в качестве которого выступает собственник недвижимости). В правовом контексте США это вполне

⁶² J. Wallis/D.C. North, Measuring the Transaction Sector in the American Economy, 1870–1970, публикация в издании: Engerman/Galman (eds.), Long Term Factors in American Economic Growth, 1986, с. 95–148/98

⁶³ Wallis/North, указ. соч., с. 122, Benito Arruñada, Institutional Foundations of Impersonal Exchange

⁶⁴ Allen, указ. соч., с. 912

объяснимо. Мы попытаемся оценить, как услуги нотариусов и затраты на их услуги вписываются в эту картину.

7 Цифровые технологии?⁶⁵

Все современные профессии подверглись воздействию цифровых технологий, и профессия нотариуса в этом смысле не исключение. Нотариусам пришлось подстраиваться под изменения и возрастающие потребности, начиная с девяностых годов прошлого века, когда начали изменяться процедуры регистрации компаний и ведения реестров недвижимости, что чаще всего было связано с переходом в электронные форматы и интерактивный способ передачи информации и сообщений. Нотариусы с готовностью приняли этот вызов и помогли добиться значительных успехов в скорости и качестве предоставляемых услуг, сохранив при этом основные принципы своей роли в данном процессе, напрямую взаимодействуя с гражданами, обеспечивая безопасный правовой режим для заключения сделок и необходимый надзор за этим процессом. Во многих странах нотариусы даже явились движущей силой для внедрения новых технологий, создания крупных инвестиций и построения инфраструктуры, обеспечивающей соответствующий уровень конфиденциальности и безопасности закрытой информации, обрабатываемой в процессе их деятельности. Данные технологические достижения позволили нотариусам взять на себя новые функции и обязанности, например, путем содействия государственным органам в выявлении и рассмотрении дел о легализации доходов, полученных преступным путем. Одной из основных технологий, внедренных и созданных нотариусами, являются цифровые электронные подписи, которые считаются одним из лучших решений для обеспечения установления личности участников электронных транзакций.

Несмотря на то, что технологические достижения последних двух десятилетий оказали большое влияние на осуществление нотариусами своей деятельности и на их взаимодействие с судами, государственными органами и финансовыми учреждениями, роль нотариусов по обеспечению взаимного доверия и необходимых юридических знаний при планировании, оформлении и ведении сделок всерьез не оспаривалась. Однако недавно появившиеся технологии, в первую очередь системы хранения данных на основе «Blockchain» (технологии

⁶⁵ Глава, посвященная цифровым технологиям, была подготовлена д-ром Домиником Гассеном (Dr. Dominik Gassen), нотариусом г. Бонн (Германия)

распределенных реестров) и новые подходы к автоматизированным процедурам («Умные контракты») в настоящее время порождают новые вопросы относительно функций, традиционно предоставляемых нотариусами.

Технология распределенных реестров описывается как технология, способная создавать доверие в обстоятельствах, в которых ранее доверие отсутствовало, особенно в сетевой среде. Это доверие заключается, в частности, в уверенности в том, что у покупателя достаточно средств для исполнения своих обязательств и что денежные средства будут надежно и своевременно переданы продавцу (данная уверенность обычно предоставляется банками), или в том, что лицо в самом деле является собственником недвижимости, которую он продает (данная уверенность обычно предоставляется реестром прав на объекты собственности). Системы, основанные на технологии распределенных реестров, обеспечивают среду, которая затрудняет подделку содержащейся в них информации и, как результат, обеспечивают фактическую достоверность без необходимости включения в процесс пользующейся доверием третьей стороны. Это достигается с помощью системы, объединяющей в себе элементы технологии криптографии (цифровой подписи) с совместным распределением и размещением данных.

«Умные контракты» представляют собой отдельную технологию. Ее основная концепция заключается в том, что в полностью оцифрованной деловой среде транзакции могут быть оформлены в виде компьютерных программ, которые автоматически запускаются после выполнения определенных предварительных условий и которые полностью контролируются распределенными автономными системами, общающимися в сети Интернет. Одним из часто приводимых примеров является сделка по продаже недвижимости и сопровождающая ее координация с банками, финансовыми и другими государственными органами и кадастровыми учреждениями.

Обе технологии предполагают наличие надежной системы безопасной идентификации участников онлайн-транзакций («e-ID»).

Вышеназванные концепции, похоже, ставят под сомнение постоянство роли нотариуса в полностью оцифрованной деловой среде. Но, как и в случае с

любыми нововведениями, которые являются частью «цикла зрелости цифровых технологий», здесь необходимо трезво поразмыслить. Пока еще очень мало доказательств того, что предлагаемая технология действительно может дать обещанные результаты в среде, отражающей сложность повседневных операций. До сих пор мы видели только примеры или исследования в лабораторных условиях, выборочное представление дел с явно заниженной сложностью, которые имеют мало общего с реальностью рынков недвижимости. Но помимо отсутствия зрелости технологии существует довольно много фундаментальных вопросов, которые ставят под сомнение предположение о том, что нотариусы или традиционное ведение реестров недвижимости в ближайшее время безвозвратно исчезнет.

Необходимость создания системы «производственного доверия» (которую предлагает технология распределенных реестров) в первую очередь может помочь в правовых системах, которые страдают от отсутствия доверия — например, в юрисдикциях общего права, где нужно иметь страховой полис, чтобы защитить себя от операционных рисков. С другой стороны, установившиеся традиционные системы доверия, такие как устойчивые реестры прав собственности на объекты недвижимости в хорошо управляемой системе отправления правосудия, изначально считаются системами с очень низким риском. Изменение этих хорошо функционирующих систем, которые уже в значительной степени были оцифрованы, не столько решает проблему, сколько создает новые риски, заменяя надежные структуры непроверенными, с невыясненными преимуществами.

Иногда говорится, что системы на основе технологии распределенных реестров могут быть полезны в странах, где нет полного доверия к самим государственным органам — путем демократизации доверия через технологию Blockchain. Такая точка зрения выражает одностороннее доверие к способности технологии решать социальные проблемы, и граничит с наивностью. На многих социальных уровнях всегда существует целый ряд других проблем, которые создают такую ситуацию, но они не будут решены путем простого внедрения новой технологии в качестве панацеи. Несмотря на то, что технология распределенных реестров затрудняет возможность определенных видов

мошенничества, есть достаточное количество других способов для получения доступа к системе заинтересованными сторонами для оказания неправомерного воздействия: текущее падение Биткоина и других виртуальных валют должно стать для нас поучительной историей.

Каждому практикующему специалисту известно, что сделки с недвижимостью представляют собой сложную область права, где почти каждый случай уникален и требует вмешательства опытного профессионала в области права, чтобы помочь менее опытным сторонам в этом процессе. Различные формы собственности, множество видов прав собственности, противоречивые структуры собственности, сложности, связанные с финансированием — все это способствует созданию правового поля, которое очень трудно надлежащим образом представить в автоматизированной среде. На данный момент вызывает сомнение то, может ли всеобъемлющая система быть реализована технически и является ли она экономически оправданной.

В таких случаях регулярно возникают просьбы об упрощении и уменьшении сложности в пользу более упорядоченных процессов, которые бы значительно облегчили работу программистов. В то время как в данном случае сложность — скорее компонент, нежели ошибка программы. Зрелые общества с хорошо развитыми правовыми системами реализуют свободу своих граждан путем предоставления им большего количества вариантов и выбора для адекватного решения множества различных ситуаций и трудных задач. Существуют веские причины для введения большинства, если не всех вариантов прав и процедур. «Оболванивание» правовой системы для облегчения ее передачи в автоматизированную (цифровую) среду не является оптимальным компромиссным решением для общества, если за сокращение транзакционных издержек (что является весьма сомнительным) приходится платить потерей необходимых и устоявшихся вариантов действий в рамках правового поля. Нотариусы превосходно справляются с информированием граждан о доступных правовых вариантах действий и предоставлением им возможности выбрать лучший вариант для конкретной ситуации.

Необходимо также отметить, что долгосрочная цель по упрощению и ускорению сделок с недвижимостью желательна только до определенной степени — как с

точки зрения защиты прав потребителей, так и с точки зрения экономики общества. Для среднестатистического гражданина купля-продажа дома или земельного участка должна быть не спонтанным, а обдуманым решением, которое должно приниматься только после тщательного обсуждения и проведения консультаций с компетентными специалистами. Потребителю мало пользы от того, что он может моментально заключить договор о распоряжении имуществом онлайн, если потом он будет сожалеть об этом, оставшись без средств правовой защиты. Существует веская причина, по которой правовые системы во всем мире создают дополнительные требования для того, чтобы решения, которые могут очень серьезно повлиять на будущее человека, не принимались в порыве чувств.

С точки зрения общества земля является одним из центральных ресурсов национальной экономики и часто подвластна государственным интересам и политике, которые превалируют над правами личности. Чрезмерное ускорение развития рынка, на котором недвижимость покупается и продается как товар в большом объеме и в течение нескольких минут или секунд, не будет отвечать интересам страны при создании новых процедур цифрового преобразования.

Наконец, есть основания сомневаться в том, что онлайн-среда, необходимая и подходящая для установки таких автоматических процессов, как «Умные контракты», в ближайшее время будет развиваться в отношении сделок с недвижимостью. До сих пор нет успешных примеров создания экосистемы с таким количеством разных участников (главным образом, общественности), которые могли бы значительно изменить свои системы и инвестировать в них, согласовывать общие стандарты и процедуры и внедрять их, чтобы сделать этот вариант практически осуществимым. Опыт прошлых успехов в области цифровых технологий показывает, что трудностей намного больше, чем предполагалось на начальном этапе проекта.

Невозможно предсказать изменения, которые произойдут благодаря новым технологиям в ближайшие десятилетия, и как они повлияют на традиционные операции и функции профессионалов в области права, в частности, нотариусов. И все же предложения по обработке данных на основе технологии распределенных реестров и «Умных контрактов», которые в настоящее время

занимают умы общественности, оставляют массу неразрешенных вопросов и серьезных сомнений, которые, безусловно, требуют тщательного анализа, прежде чем будет разумно рассматривать возможность широкого распространения этих методов взамен существующих систем, которые работают без каких-либо серьезных проблем.

8 Альтернативные способы создания правовой определенности

8.1 Различные концепции

Как ни крути, в настоящее время транзакционные издержки практически неизбежны. Неизменная необходимость гарантий прав собственности и создания рамок для проведения экономически эффективных сделок на рынке заставляет любую юрисдикцию развивать институты, которые будут обеспечивать необходимые предпосылки для социальной защиты и экономической эффективности. Обязательства, заслуживающие доверия, защита доверия и создание условий для добросовестных действий являются важными критериями как для сделок с недвижимостью, так и для операций с компаниями и других сфер, в которых нотариусы играют важную роль.

Ключевым понятие здесь является доверие. Наличие доверия может повысить эффективность взаимодействия, значительно снизив при этом затраты на всех этапах договорных отношений. Тем не менее, доверие должно быть установлено, это рискованно, и это невозможно ни предполагать, ни даже рекомендовать.⁶⁶ Разумеется, снизить влияние информационной асимметрии и установить доверие могут как официальные, так и неофициальные институты. Одной из возможных альтернатив является создание иерархических отношений, замена доверия подчинением. Такая структура может быть организована в виде компании⁶⁷, но в принципе применяется так же к семьям или кланам, которые требуют абсолютной преданности и в случае необходимости могут ее обеспечить. Тем не менее, возможности для организации экономических отношений с помощью личной преданности очень ограничены в развитых денежных экономиках и вряд ли применимы в условиях глобализации мирового сообщества. Для организации «обезличенного обмена»

⁶⁶ *Williamson*, указ. соч., с. 47, 64 и далее; *North*, указ. соч., с. 27 и далее, с. 125 и далее.; см. выше: *Institutions and Credible Commitment*; публикация в издании: *Journal of Institutional and Theoretical Economics* 149/1(1993), с. 11 и далее; *Schäfer/Ott*, указ. соч., с. 499 и далее; *Göbel*, указ. соч., с. 6 и далее, с. 118 и далее.

⁶⁷ Этому вопросу в большинстве своем посвящена книга *О. Уильямсона и Р. Коуза о природе фирм*

необходимы беспристрастная третья сторона, принудительно осуществляющая право, и свод правил, применяемых эффективной властью.⁶⁸

С этой точки зрения устойчивое экономическое и социальное развитие основано на официальном и гарантированном праве собственности, объединении хозяйствующих субъектов и определениях их ответственности.⁶⁹ Мы считаем уместным и приветствуем, что и в Отчетах о ведении дел уже признается, что обществам необходимы нормативные правила, чтобы устранить дисбаланс власти и информационную асимметрию.⁷⁰

Однако, хотя критерии, функции и обязательные условия для защиты собственности и содействия заключению сделок одинаковы для систем общего и гражданского права, правовые институты и организации, предназначенные для достижения этих целей, значительно различаются.

За некоторыми исключениями, юрисдикции общего права доверяют частным инициативам. Покупатели и продавцы недвижимости собирают информацию, нанимая каждый риэлтора (агента по недвижимости), а также адвоката (юриста, в том числе юриста по вопросам сделок с недвижимостью), проводя официальный юридический аудит и осуществляя страхование права собственности. Деловые партнеры компаний доверяют справкам о состоянии юридического лица и экспертно-правовым заключениям.

Так же за некоторыми исключениями, в юрисдикциях гражданского права созданы системы Гражданских кодексов и нотариусов, занимающих государственные должности, которые создают и удостоверяют публично-правовые документы и (или) ведут государственные реестры, правильность и полнота которых гарантируются от имени государства. Нотариус, действующий в системе гражданского права, выступает не как агент какой-либо из сторон, а как нейтральный посредник, который обязан давать беспристрастные консультации обеим сторонам. Рекомендация британских ученых о том, чтобы при сделках с недвижимостью с участием иностранного элемента со стороны

⁶⁸ North, указ. соч., с. 35.

⁶⁹ O. Steiger, Property Economics versus New Institutional Economics: Alternative Foundations of How to Trigger Economic Development, публикация в издании: Journal of Economic Issues XL/1 (2006), с. 183–208; H. de Soto, The Mystery of Capital, 2000

⁷⁰ Отчет о ведении дел за 2016 г., с. 1

продавца действовал нотариус, а со стороны покупателя — юрист по сделкам с недвижимостью,⁷¹ говорит не только о полном непонимании функции и профессиональной этики нотариуса, действующего в системе гражданского права, а предлагает, по сути, создание новой профессии — специалиста, занимающегося сделками с недвижимостью (по всей вероятности, нанимаемого), что, безусловно, увеличивает затраты на оформление сделок.

На нотариусов, действующих в системе гражданского права, налагается ответственность в случае предоставления сторонам неверных консультаций перед удостоверением документов. В большинстве стран ответственность наступает, если нотариус совершает должностное нарушение умышленно; ответственность за невинное причинение вреда является исключением. Важную роль в определении и конкретизации профиля обязательств и ответственности за должностное нарушение сыграли суды. Мы процитируем ряд решений Верховного суда Германии (Bundesgerichtshof), аналоги которых, скорее всего, найдутся и в других юрисдикциях. В общих чертах Суд постановил, что нотариусы, действующие в системе гражданского права, не обязаны давать указания сторонам об экономических последствиях и экономической целесообразности заключаемой сделки.⁷² Участники рынка должны сами сформулировать свои предпочтения и реализовать свои личные ожидания относительно потенциальной выгоды и практической ценности сделки. Если быть более точными, обязанность нотариусов заключается в обсуждении рисков, связанных с сохранением двусторонности договорных обязательств, которые могут возникнуть в результате одностороннего исполнения договора без обеспечения⁷³ или в результате сложного прироста капитала, например, посредством взносов в денежной форме. Нотариусы, действующие в системе гражданского права, должны иметь в виду, что стороны могут не знать о существенных вопросах, имеющих первостепенное значение для законности сделок, или что стороны неправильно понимают значения правовых терминов, которые также широко используются среди неспециалистов в области права и которые стороны заявляют в качестве

⁷¹ Sparkes EU Study, с. 167

⁷² Bundesgerichtshof (BGH) в бюллетене Deutsche Notarzeitung (DNotZ) 2005, с. 847; BGH в бюллетене DNotZ 2008, с. 376, 378.

⁷³ BGH в бюллетене DNotZ 2005, с. 847.

фактов. Во всех этих случаях нотариусы должны сообщать сторонам соответствующую информацию. Нотариусы, действующие в системе гражданского права, не должны полагаться на гарантию сторон о том, что им было «все разъяснено банками и налоговыми консультантами». Они обязаны без предвзятости определить, насколько юридически значимая информация понятна сторонам, и при необходимости повысить уровень их осведомленности.⁷⁴

Личная ответственность за халатное и преднамеренное нарушение обязанностей подкрепляется необходимостью обязательного страхования на регулярной основе во всех юрисдикциях, кроме Колумбии, Коста-Рики, Гватемалы, Кореи и Люксембурга. В некоторых юрисдикциях, таких как Австрия, Бельгия, Болгария, Колумбия, Франция, Грузия, Германия, Италия, Мали, Марокко, Португалия, Россия и Турция, страхование получает поддержку со стороны гарантийного фонда, чего нет в Конго, Коста-Рике, Гватемале, Венгрии, Корее, Косово, Литве, Люксембурге, Португалии и Словакии.

⁷⁴ BGH в бюллетене DNotZ 2008, с. 376/377, с. 378.

Таблица IV «Ответственность»

Предмет рассмотрения	личная ответственнос ть	ограничиваема я ответственнос ть	ответственнос ть за невиновное причинение вреда	обязательное страхование	гарантийны й фонд
Государство					
Андорра	да	нет	нет	нет, но все нотариусы страхуются добровольно	нет
Аргентина	да	нет	нет	обязательно не во всех провинциях	зависит от провинции
Австрия	да	частично	нет	да	да
Бельгия	да	нет	нет	да	да
Болгария	да	нет	не применимо	да	да
Китай	да	нет	не применимо	да	да
Колумбия	да	нет	нет	нет	да
Республика Конго	да	нет	нет	да	нет
Коста-Рика	да	не применимо	не применимо	нет	нет
Хорватия	частично	не применимо	нет	да	нет
Эстония	да	нет	нет	да	нет
Франция	да	не применимо	нет	да	да
Грузия	да	нет	нет	да	да
Германия	да	нет	нет	да	да
Гватемала	да	не применимо	не применимо	нет	нет
Венгрия	да	нет	нет	да	нет
Италия	да	нет	нет	да	да
Корея	да	нет	нет	нет	нет
Косово	да	нет	да	да	нет
Литва	да	нет	нет	да	нет
Люксембург	да	нет	нет	нет	нет
Мали	да	нет	нет	да	да
Марокко	да	нет	нет	да	да
Португалия	да	нет	нет	да	да
Российская Федерация	да	не применимо	нет	да	да
Словакия	да	да	нет	да	нет
Турция	да	нет	нет	да	да
Уругвай	да	не применимо	не применимо	нет	нет

Источник: Анкета

Как правило, институциональная структура предусматривает, что нотариусы, действующие в системе гражданского права, должны занимать государственную должность, даже если они выполняют профессиональные обязанности частным образом, что они независимы от других государственных органов и должны соблюдать объективность и беспристрастность, что должна

быть действительная гарантия территориального охвата, чтобы все граждане имели доступ к услугам нотариуса, что они обязаны выполнять свои профессиональные обязанности и удостоверяют подлинность документов по правомерному требованию клиентов, и что регулируемые тарифы в сочетании с *ограничительными квотами* направлены на достижение экономической эффективности, с одной стороны, и создание приемлемых материально-бытовых условий для нотариусов, с другой.

Нотариусы действуют в рамках системы государственного надзора и дисциплинарных санкций, от простых предупреждений до отмены лицензии. Надзор не зависит от того факта, что во многих юрисдикциях нотариусы занимают государственную должность, но при этом выполняют свои профессиональные обязанности в частном порядке. Как правило, дисциплинарными органами являются профессиональные нотариальные ассоциации (палаты, советы), за исключением Венгрии, Гватемалы и Уругвая, где дисциплинарные полномочия осуществляется непосредственно судами. В большинстве юрисдикций, как указано в Таблице, посвященной институциональной структуре, существует комбинированный режим надзора, осуществляемый совместно Нотариальными палатами и Министерствами юстиции. В Марокко к ним добавляется еще и Министерство финансов. Дисциплинарные санкции, как правило, могут оспариваться в суде.

Сочетание профессиональной квалификации и назначаемой государственной должности, частной профессии и государственного поста, личной ответственности и государственного надзора, частного интереса и общественного определения тарифов, исполняемых обязанностей и географического охвата — другими словами, сочетание нормативных и рыночных механизмов обеспечивает эффективность превентивного правосудия, осуществляемого нотариусами. Перед каждым законодателем, а также перед каждой правовой культурой, постоянно стоит задача о необходимости поиска и поддержания надлежащего сочетания институциональных условий.

Таблица V «Институциональная структура» Источник: Анкета

Предмет рассмотрения									
	государственная должность	частная профессия	Надзорный орган	дисциплинарные средства	объективность/беспр истрастность	территориальный охват	установленные тарифы	обязанность по удостоверению подлинности	ограничительная квота
Государство									
Андорра	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	x	x	x
Аргентина	x	x	Нотариальная палата, суды	x	x	x	зависит от провинции	x	x
Австрия	x	x	Суды, Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	x	x	x
Бельгия	x	x	Нотариальные палаты	x	x	x	x	x	x
Болгария	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x		x	x
Китай	x	не прим еним о	Ассоциация нотариусов, Министерство юстиции	x	x	x	x	x	x
Колумбия	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	x	x	x
Республика Конго	не прим еним о	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	нет	частично	x	нет
Коста-Рика	x	x	Министерство юстиции	x	x	нет	x	x	нет
Хорватия	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции, суды	x	x	x	x	x	x
Эстония	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	x	x	x
Франция	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	частично	x	нет
Грузия	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	частично	x	x
Германия	x	x	Государственные министерства юстиции при поддержке Нотариальных палат	x	x	x	x	x	x
Гватемала	x	x	Суды	x	x	нет	нет	нет	нет
Венгрия	x	x	Министерство юстиции, суды, Нотариальные палаты	x	x	x	x	x	x
Италия	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	нет	x	x
Корея	x	x	не применимо	x	x	x	x	x	x
Косово	не прим еним о	не прим еним о	Нотариальная палата, Министерство юстиции		x	x	x	x	x
Литва	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	x	x	x
Люксембург	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	нет	x	x	x
Мали	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	нет	x	x	нет
Марокко	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции, Министерство финансов	x	x	x	нет	x	нет

Португалия	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	частично	x	x
Российская Федерация	нет	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	x	части	x
Словакия	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	x	x	x
Турция	x	x	Нотариальная палата, Министерство юстиции	x	x	x	x	x	x
Уругвай	x	x	Верховный суд, Орган по надзору за нотариальными реестрами	x	x	нет	x	x	нет

Нотариально заверенные документы свидетельствуют о подлинности фактов и обстоятельств. Договаривающиеся стороны и третьи лица, широкая общественность и государство — все вправе полагаться на правильность нотариально заверенного документа. Благодаря своей презумпции правильности документ создает определенность. Что касается доверия, фактически заверенный документ не создает доверие, а заменяет его: содержание нотариального действия обеспечивает доказательство сделанных заявлений, даже если лицо, делающее соответствующее заявление, не вызывает доверия. Полномочия заверенного документа и презумпция его правильности, безусловно, могут быть опровергнуты, но для этого требуются особые действия и процедуры.⁷⁵ В общем и целом, нотариальные действия предотвращают возможность недобросовестных стратегий переговоров участников рынка, описанных О. Уильямсоном⁷⁶.

Что касается взаимосвязи между нотариально заверенными документами и последующей регистрацией в контексте передачи права собственности, в широком смысле, в разных юрисдикциях были разработаны и кодифицированы два подхода. В первом случае документ удостоверяет соглашение и консенсус сторон, пользуется преимуществом презумпции правильности и одновременно представляет собой передачу права собственности. Данный «принцип консенсуса» практикуется в таких юрисдикциях, как Андорра, Аргентина, Бельгия, Болгария, Конго и Франция. Последующая регистрация имеет только декларативный характер, однако является важной процедурой, поскольку документ о регистрации может быть использован в суде против третьих лиц. Во втором случае нотариальный документ так же удостоверяет соглашение

⁷⁵ Более подробно см.: P. Beaumont и др., *The evidentiary effects of authentic acts in the Member States of the European Union, in the context of successions*, Study for the JURI Committee of the European Parliament, 2016.

⁷⁶ O. E. Williamson, *The Economic Institutions of Capitalism*, 1985, с. 47.

сторон. Однако удостоверяемое согласие представляет собой лишь инициирование передачи права собственности, которое завершается действительным актом регистрации, имеющим, таким образом, правоустанавливающий характер. Данный «принцип действительного акта» практикуется в таких юрисдикциях, как Австрия, Китай, Колумбия, Хорватия, Германия, Венгрия, Россия и Словакия.⁷⁷ Независимо от исторически сложившейся разницы нотариальное удостоверение является решающей предпосылкой для презумпции правильности и достоверности, которая обосновывает защиту добросовестного приобретателя. Системы, которые основывают защиту добросовестности покупателя только на регистрации, без предшествующего нотариального удостоверения (как это происходит в некоторых юрисдикциях, например, в Грузии) серьезно нарушают баланс интересов и справедливого распределения рисков между покупателем, продавцом, зарегистрированным по ошибке, и возможным истинным владельцем, который по ошибке не был зарегистрирован в качестве такового, если сотрудник по регистрации не имеет такого же уровня квалификации и независимости, как нотариус, и не совершает все те же действия в процессе проверки, передачи информации и консультаций, которые совершает нотариус.

В ряде юрисдикций, таких как Аргентина, Австрия, Китай, Колумбия, Эстония, Германия, Гватемала, Италия, Косово, Литва, Люксембург, Мали, Марокко, Российская Федерация, Уругвай, записи в государственные реестры вносятся на основании нотариально удостоверенных документов. Правильность и содержание документов и реестров презюмируются. Гражданские кодексы или сопутствующие нормативно-правовые акты обеспечивают защиту добросовестности. Уверенность любого человека в правильности документов и реестров защищена.

В отношении сделок с недвижимостью зарегистрированный владелец считается собственником, проведение юридической экспертизы или страхования права собственности не требуется. Выписки из реестра недвижимости достаточно для предоставления доказательств, необходимых

⁷⁷ Более подробно см.: R. Cierpial, *Gutgläubiger Eigentumserwerb an Immobilien in Mittel- und Osteuropa*, публикация в издании: A. Trunk (ред.), *Die Transformation dinglicher Rechte an Immobilien in Russland und anderen Staaten Mittel- und Osteuropas*, 2010, с. 19 и далее.

для обеспечения безопасности и эффективности сделок. Как показано в п. 3 Главы 8, такие выписки обычно стоят недорого, и их легко получить.

Напротив, в юрисдикциях без нотариального участия и презумпции правильности публично-правовых документов, например, в Великобритании и США, добросовестное приобретение не защищено законом, что приводит к необходимости проведения тщательного юридического аудита и страхования прав собственности.

В контексте корпоративного права, когда нотариусы удостоверяют основные документы для учреждения и текущей деятельности юридических лиц, компанией, капиталом и представителями считаются зарегистрированная компания с зарегистрированным уставным капиталом и зарегистрированными владельцами доверенностей. В этой системе юридические заключения, справки о состоянии юридического лица и другие способы комплексной юридической оценки являются излишними. Такие действия, как незаконный захват компаний или ложные утверждения о существовании компании или о наличии полномочий в качестве представителя, легко обнаруживаются и случаются крайне редко.

И наоборот, в ненотариальных системах права, например, в Великобритании и США, требуются дорогостоящие юридические заключения и справки о состоянии юридического лица, для того чтобы заверить потенциальных деловых партнеров в своей благонадежности и хотя бы отчасти создать условия доверия с помощью частных средств комплексной юридической экспертизы, преследующих цели, аналогичные тем, которые достигаются нотариальными действиями и государственной регистрацией.

8.2 Превентивное и карательное правосудие: частота судебных разбирательств

Это механизмы, с помощью которых нотариус как представитель превентивного правосудия реализует общественный интерес, создавая и поддерживая правовую определенность. Одним из результатов таких действий должно быть сокращение количества споров между сторонами и уменьшение нагрузки

карательного правосудия и, как следствие — экономия времени и расходов. В действительности предположение о том, снижается ли количество дел в отношении прав собственности или ипотечных споров в производстве суда при участии нотариуса, можно проверить. Еще в 1996 году Б. Арруньяда вычислил, что в Испании участие нотариуса в сделках «уменьшает вероятность судебного процесса [...] и создает положительный внешний эффект, поскольку уменьшает спрос на судебные услуги и вносит вклад в «правовой порядок», который обычно юристы считают желаемой общественной ценностью». Б. Арруньяда цитирует неопубликованное исследование, в котором делается вывод о том, что количество судебных разбирательств возрастает в тех областях права, где нотариусы не участвуют.⁷⁸

Однако эмпирические данные являются отрывочными. Ниже представлены полученные ответы на вопросы анкеты и ссылки на некоторые другие источники. Андорра сообщает, что судебные разбирательства в отношении недвижимости касаются исключительно периода отношений, предшествующих нотариальному вмешательству, и что после нотариального заверения документов случаи судебных разбирательств не известны. В 2015 году Верховный суд ФРГ принял 6531 новых гражданских исков, из которых 213 касались недвижимого имущества (140 дел были связаны с договорами, 45 — с вопросами владения и собственности на недвижимое имущество и 28 — с другими *вещными правами*), что составляет 3,26 % общего числа исков, из которых 0,69 % связаны с владением и правом собственности. В Италии судебные разбирательства в отношении имущественных прав в сфере недвижимости «близки к нулю». В Литве суды первой инстанции в 2015 году заслушали 212 дел, касающихся передачи недвижимого имущества, из всех 208 852 поданных исков, что составляет 0,1 %. Согласно статистическим данным Верховного суда Грузии⁷⁹, из всех 87 254 гражданских дел в 2016 году 1767 были связаны с недвижимостью, что составляет 2 %. Пример с Грузией является особым, поскольку участие нотариуса в сделках с недвижимостью больше не является обязательным, тогда как в остальных упомянутых четырех странах все сделки с недвижимостью удостоверяются у нотариусов. На

⁷⁸ B. Arruñada, *The Economics of Notaries*, *European Journal of Law and Economics*, 3/1996, с. 5 и посл./ 7

⁷⁹ www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/2016

основании указанных данных можно с уверенностью предположить, что обязательное превентивное правосудие, осуществляемое нотариусами, снижает необходимость в карательном правосудии и судебных разбирательствах.

Совершенно иная ситуация в США, где сделками с недвижимостью занимаются юристы и риэлторы, и отсутствует единый реестр в защиту добросовестности. В Специальном докладе «Судебная коллегия по гражданским делам и судопроизводство с участием присяжных заседателей в государственных судах в 2005 году» от 9 апреля 2009 года Бюро статистики в области правосудия зафиксировало 1633 дела, связанных с недвижимостью, из всех 26 948 гражданских судебных процессов, что составляет 6,1 %. Примечательно, что из этих 1633 случаев 963 дела, т.е. 3,6 % от общего числа судебных разбирательств, связаны с «правом собственности или сопутствующими спорами», которые не играют существенной роли в юрисдикциях с надежным кадастром и реестрами, защищающими добросовестность приобретателя.

Кроме того, как уже было сказано, профессия нотариуса регламентируется. Это означает высокие профессиональные требования при поступлении на службу и обязанность постоянного повышения квалификации. Кроме того, деятельность нотариусов контролируется профессиональными ассоциациями, а также государственными учреждениями. Наконец, клиенты защищены в силу ответственности нотариуса, а также за счет схем обязательного страхования и гарантийного фонда. Одним из результатов таких многосложных требований является малое количество споров с участием нотариусов.

В отношении государств-членов Совета Европы Европейская комиссия по эффективности правосудия (CEPEJ) в 2014 году заявила, что, действительно, «следует отметить, что процент нотариальных документов, фактически оспоренных сторонами в суде, очень низкий», в отличие от споров между риэлторами и (или) юристами и их клиентами.⁸⁰ Андорра сообщает, что споры не доходят до судов. Эстония подтверждает, что «в последнее время практически нет судебных процессов против нотариусов в сфере

⁸⁰ Европейская комиссия по эффективности правосудия (CEPEJ), Европейские судебные системы — эффективность и качество правосудия, Издание 2016 г., Глава 14 — Нотариусы, с. 9

недвижимости». Колумбия сообщает, что судебный процесс с участием нотариусов составляет около 0,02 % всех дел. В Италии число судебных разбирательств с участием нотариусов «близко к нулю» в соответствии с ответами на вопросы Анкеты, при этом СЕПЕJ сообщает, что «всего лишь 0,003 % нотариальных действий в отношении недвижимости оспариваются в суде каждый год (а количество не заверенных нотариусом контрактов, оспариваемых каждый год в суде, напротив, намного выше)»⁸¹. Корея сообщает от 1 до 3 слушаний в год против нотариусов по сравнению с 50 против адвокатов и от 100 до 150 против риэлторов. В Косово до сих пор не было зарегистрировано ни одного дела против нотариусов. Литва сообщает об одном случае против нотариуса за все рассматриваемые годы.

Исследование по заказу Департамента политики Европейского парламента по правам граждан и конституционным вопросам (European Parliament's Policy Department for Citizens' Rights and Constitutional Affairs) хотя в основном критично относится к нотариусам, однако приводит цитаты двух авторов⁸², из которых один подтверждает, что только один нотариальный документ из тысячи становится предметом судебного спора в Германии⁸³, а другие утверждают, что в 2003 году из 4,5 млн. французских *actes authentiques* (нотариальных актов) только 4 000 явились причиной исков в связи с халатностью нотариусов.⁸⁴

Учитывая постоянство этих цифр, СЕПЕJ не преувеличивает, когда делает вывод о том, что «превентивный фильтр нотариусов защищает суды от значительного объема дополнительной работы».⁸⁵

И снова совершенно иная картина в США. Отчет о данных, собранных Американской ассоциацией юристов (АВА) за период с 2004 по 2007 год, свидетельствует о «драматичном всплеске судебных процессов, поданных продавцами и агентами против покупателей, покупателями против продавцов и агентов, агентами по недвижимости против титульных компаний и ипотечных

⁸¹ Исследование СЕПЕJ, с. 9

⁸² P. Sparkes EU Study, "Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens" Study commissioned by the European Parliament Policy Department of Citizens' Rights and Constitutional Affairs, 2016, с. 160

⁸³ R. Geimer, The Circulation of Notarial Acts (XXIII International Congress of Latin Notaries) с. 7/29

⁸⁴ H. Dyson, French Property and Inheritance Law, 2-е издание, 2003, с. 8

⁸⁵ Исследование СЕПЕJ, с. 9

банков, и даже юристами против юристов» и рекомендует покупателям стремиться к тщательному отбору специалистов с целью найти того, с которым покупатель будет чувствовать себя «комфортно [...], который будет блюсти ваши интересы, шаг за шагом проходить весь процесс вместе с вами и сообщать, что ему (ей) понадобится от вас в ходе процесса».⁸⁶

Последующее Исследование АВА за 2012–2015 годы, проведенное Постоянным комитетом по профессиональной ответственности юристов и посвященное «Обзору исков, связанных с недобросовестными юридическими действиями» подтверждает ранее сделанные выводы и обнаруживает, что после кризиса субстандартного кредитования, разразившегося в 2008 году, и последующего экономического спада, количество исков, связанных с недвижимостью, сократилось, но в 2015 год все еще составляло 14,33 %. За период с 2012 по 2015 год дела, связанные с недвижимостью, составили 14,89 % всех исков, поданных против юристов, то есть 6 577 дел из 44 185.⁸⁷ Иски, связанные с недобросовестными юридическими действиями — вторая по важности категория претензий после исков о возмещении личного ущерба. Закон о недвижимости «касается юридической деятельности, связанной со всеми аспектами сделок с недвижимым имуществом, включая (без ограничений) передачу права собственности на недвижимость, юридический аудит и передачу недвижимости в собственность...».⁸⁸

«32,66 % всех зарегистрированных ошибок связаны с подготовкой, подачей и передачей документов».⁸⁹ Автор комментирует, что «[э]ти ошибки связаны не с процессуальными действиями или делами, рассматриваемыми в суде. Данные претензии связаны с подготовкой контрактов, договоров аренды, сделок, а также завещаниями и соглашениями о доверительной собственности. Участники исследования выразили свою озабоченность тем, что юристы не отображают решения своих клиентов в письменной форме и не уделяют достаточного внимания подготовке договоров, завещаний и соглашений о

⁸⁶ D. Silva, Legal Ease, San Jose Mercury News (California), 27 марта 2009 г.

⁸⁷ American Bar Association (ABA), Standing Committee on Lawyers' Professional Liability, Profile of Legal Malpractice Claims 2012–2015, сентябрь 2016, с. 11–13

⁸⁸ ABA Study 2016, с. 29

⁸⁹ ABA Study 2016, с. 27

доверительной собственности, что впоследствии помогло бы избежать споров в связи с толкованием указанных документов».⁹⁰

Данные комментарии читаются как призыв к превентивному правосудию и профессионализму нотариусов.

8.3 Расходы на юридическое сопровождение

Как подход системы общего права полагаться на частную инициативу для создания правовой определенности, так и подход системы гражданского права полагаться на нотариально заверенные документы и государственные реестры направлены на защиту частных интересов участников рынка. Публичный характер второго подхода указывает на политическую убежденность в том, что создание и защита доверия и добросовестности в частных сделках посредством правовой определенности является также публичной и социальной ответственностью, а не скрытым замыслом государственных бюрократических структур. Нотариальное удостоверение подлинности документов является частью социальной инфраструктуры.

Оба подхода — и в общем праве, и в гражданском — обусловлены предыдущими путями развития. Нельзя сказать, однако, что они не поддаются изменениям и продолжают существовать, несмотря на свою доказанную неэффективность. Скорее они считаются эффективными в конкретных исторических условиях для реализации своих целей, то есть для создания достоверности, надежности и правовой определенности. Это тот качественный аспект, который в первых выпусках Отчета о ведении дел игнорировался в пользу чисто процессуальной экономии и который сейчас начинают учитывать.

Что касается важного аспекта процессуальной экономии, который оценивает финансовые и временные затраты по сделке, представляется очевидным, что необходимо принять во внимание все элементы, которые считаются необходимыми для достижения цели правовой определенности. Они включают в себя, по словам Дж. Уоллиса и Д. Норта, все «координационные»,

⁹⁰ D. Chandler, ABA 2015 Study on Legal Malpractice Claims — Numbers don't Lie: <http://www.chandlermoorelaw.com/legal-malpractice/aba-2015-study-legal-malpractice-claims-numbers-dont-lie>

«принимающие» и «контролирующие» затраты по сделкам. Даже если затраты не являются юридически обязательными, фактически они возникают вследствие необходимости держать неопределенность под контролем.

Юридический аудит и страхование прав собственности при передаче недвижимости являются неотъемлемой частью таких издержек. Данный вид издержек существует в юрисдикциях общего права, но не в юрисдикциях гражданского права, где совершаются нотариальные действия. Нецелесообразно давать определение транзакционным издержкам и считать, что они ограничиваются различными тарифами на услуги технического и правового характера, тем самым надеясь получить результаты в пользу системы общего права и иметь возможность дискредитировать нотариальную систему и нормативно-правовое регулирование. А именно так и поступили авторы недавнего Исследования рынка юридических услуг в сделках с недвижимостью. В указанном исследовании транзакционные издержки «включали в себя вознаграждения специалистов, таких как агенты по недвижимости, поставщики услуг технического характера (например, оценщики) и юридических услуг (адвокаты, нотариусы, лицензированные юристы по сделкам с недвижимостью), а также пошлины за регистрацию прав на объекты недвижимости и налоги». Затраты на юридический аудит и страхование права собственности, которые отсутствуют в нотариальных системах и которые регулярно возникают в системах общего права для получения правовой определенности в качестве функционального эквивалента нотариальным действиям, попросту игнорировались.⁹¹ Однако стоит отметить, что, несмотря на недопустимое упущение, авторам исследования все равно не удастся провести четкую черту экономической эффективности между юрисдикциями с нотариальной системой и без таковой. Нельзя не заметить, что большая часть транзакционных издержек в любой юрисдикции «приходится на услуги агентов по недвижимости», которые составляют не менее 70 % всех затрат⁹², и что стоимость юридических услуг при передаче недвижимости в Англии и Уэльсе выше, чем в Германии, Нидерландах, Польше, Португалии, Словакии или

⁹¹ Исследование ZERP, с. 112–137

⁹² Исследование ZERP, с. 112

Испании.⁹³ Доводы против нотариусов⁹⁴ не подкрепляются эмпирическими выводами самого исследования.

Помимо этого, авторы исследования также не уделили внимания рассмотрению различия в обеспечиваемой защите, которое имеет большое значение главным образом для покупателей жилых домов, но также и для других объектов недвижимости: страхование права собственности гарантирует денежную компенсацию, тогда как покупка недвижимости на основании нотариально удостоверенных документов и регистрация в реестрах гарантирует окончательный характер приобретения, что является главной целью покупателя. Одно из основных различий в большинстве юрисдикций общего и гражданского права находит конкретное применение: в то время как основным обязательством продавцов в юрисдикциях гражданского права является в первую очередь и особенно исполнение договора, юрисдикции общего права обычно ориентируются на денежную компенсацию.

Еще в 1996 году Б. Арруньяда сравнил расходы на юридические услуги, связанные со сделками с недвижимостью, и обнаружил, что они «похоже, *значительно* дешевле в странах, где нотариусы действуют в системе гражданского права, нежели в странах, где нотариусы действуют в системе общего права. И хотя общие выводы на основании этих данных сделать нельзя, поскольку они носят отрывочный характер, однако направление и количество различий в пользу системы гражданского права являются ощутимыми».⁹⁵ Автор представил расчеты, согласно которым расходы на юридические услуги при покупке недвижимости стоимостью 75 000 долларов США в США и Испании (в том числе средняя стоимость страхования права собственности и услуг юристов в США, а также нотариальные тарифы в Испании и пошлины за регистрацию в обеих странах) составили 437 долларов в Испании против 1156 долларов в США.⁹⁶

⁹³ Исследование ZERP, Рисунок V-3 на с. 116

⁹⁴ Исследование ZERP, с. 49 и посл.

⁹⁵ В. Arruñada, *The Economics of Notaries*, *European Journal of Law and Economics*, 3/1996, с. 5 и посл./33

⁹⁶ В. Arruñada, там же, Таблица I на странице 44

П. Мюррей сравнил эти расходы в четырех государствах системы гражданского права и трех государствах системы общего права по состоянию на 2007 год.⁹⁷ Представляем результаты его исследования в отношении затрат на передачу прав собственности на недвижимость стоимостью 100 000 евро (земельный участок) и 250 000 евро (земельный участок и дом). Полные таблицы П. Мюррея представлены в Приложениях к настоящему Исследованию.

Расходы на передачу прав в первом случае (цена продажи 100 000 евро) в **Эстонии** составили: 4 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 379 евро — тарифы нотариуса и 110 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на услуги нотариуса ушло 8,43 % от общих затрат и 0,38 % от продажной цены, а комиссионные агента по недвижимости составили 89,12 % от общей суммы расходов. Во втором случае (цена продажи 250 000 евро) расходы на передачу прав составили: 10 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 922 евро — тарифы нотариуса и 294 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на услуги нотариуса ушло 8,22 % от общих затрат и 0,37 % от продажной цены, а комиссионные агента по недвижимости составили 9,16 % от общей суммы расходов.⁹⁸

Расходы на передачу прав в первом случае (цена продажи 100 000 евро) во **Франции** составили: 6 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 1 154 евро — тарифы нотариуса плюс 200 евро накладные расходы нотариуса (т. е. всего расходы на нотариуса составили 1 354 евро), 5 090 евро налог на передачу недвижимого имущества и 100 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на услуги нотариуса ушло 10,79 % от общих затрат и 1,35 % от продажной цены, а комиссионные агента по недвижимости составили 47,83 % от общей суммы расходов. Во втором случае (цена продажи 250 000 евро) расходы на передачу прав составили: 15 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 2 391 евро — тарифы нотариуса плюс 300 евро накладные расходы нотариуса (т. е. всего расходы на нотариуса составили 2 691 евро), 12 725 евро налог на передачу недвижимого имущества и 250 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на услуги

⁹⁷ P.L. Murray, Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study, 2007 — для США в рамках исследования анализировались штаты Мэн и Нью-Йорк.

⁹⁸ Murray, Condensed Report, Таблица C-1 на странице 18

нотариуса ушло 8,78 % от общих затрат и 1,08 % от продажной цены, а комиссионные агента по недвижимости составили 48,91 % от общей суммы расходов.⁹⁹

Расходы на передачу прав в первом случае (цена продажи 100 000 евро) в **Германии** составили: 4 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 454 евро — тарифы нотариуса плюс 105 евро за приведение сделки в исполнение (т. е. всего расходы на нотариуса составили 559 евро), 3 500 евро налог на передачу недвижимого имущества и 311 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на услуги нотариуса ушло 6,68 % от общих затрат и 0,56 % от цены договора (0,45 % без учета расходов на приведение сделки в исполнение), а комиссионные агента по недвижимости составили 47,79 % от общей суммы расходов. Во втором случае (цена продажи 250 000 евро) расходы на передачу прав составили: 10 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 904 евро — стоимость услуг нотариуса, 8 750 евро — налог на передачу собственности и 648 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на услуги нотариуса ушло 5,41 % от общих затрат и 0,44 % от цены договора (0,36 % без учета расходов на приведение сделки в исполнение), а комиссионные агента по недвижимости составили 48,76 % от общей суммы расходов.¹⁰⁰

Расходы на передачу прав в первом случае (цена продажи 100 000 евро) в **Англии и Уэльсе** составили: 2 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 304 евро — стоимость юридического аудита, 608 евро — стоимость услуг юриста со стороны покупателя, 571 евро — стоимость услуг юриста со стороны продавца (т. е. всего расходы на юридическое сопровождение сделки с недвижимостью составили 1 483 евро), 0 евро налог на передачу недвижимого имущества, 411 евро плата за освидетельствование и 88 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на юридическое сопровождение сделки ушло 36,98 % от общих затрат и 1,48 % от продажной цены, а комиссионные агента по недвижимости составили 49,84 % от общей суммы расходов. Во втором случае (цена продажи 250 000 евро) расходы на передачу прав составили:

⁹⁹ Murray, Condensed Report, Таблица C-2 на странице 20

¹⁰⁰ Murray, Condensed Report, Таблица C-3 на странице 21

5 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 304 евро — стоимость юридического аудита, 676 евро — стоимость услуг юриста со стороны покупателя, 635 евро — стоимость услуг юриста со стороны продавца (т. е. всего расходы на юридическое сопровождение сделки с недвижимостью составили 1 614 евро), 2 499 евро налог на передачу недвижимого имущества, 514 евро плата за освидетельствование и 220 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на юридическое сопровождение сделки ушло 16,39 % от общих затрат и 0,65 % от цены договора, а комиссионные агента по недвижимости составили 50,77 % от общей суммы расходов.¹⁰¹ Вместе с тем, похоже, что П. Мюррей упустил из виду расходы на страхование права собственности в Великобритании, которые составляют приблизительно 182 евро.¹⁰² Если прибавить эти затраты, а нам это представляется целесообразным, мы получим в общей сложности расходы на юридическое сопровождение сделки в размере 1 665 евро, что составляет 1,67 % от продажной цены в 100 000 евро, и 1 796 евро, что составляет 0,72 % от продажной цены в 250 000 евро.

Расходы на передачу прав в первом случае (цена продажи 100 000 евро) в **США (часть штата Нью-Йорк к северу от большого города)** составили: 6 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 467 евро — стоимость страхования права собственности, 342 евро — стоимость услуг юриста со стороны покупателя, 419 евро — стоимость услуг юриста со стороны продавца (т. е. всего расходы на юридическое сопровождение сделки с недвижимостью составили 1 228 евро), 304 евро налог на передачу недвижимого имущества, 190 евро комиссия за оценку и 27 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на юридическое сопровождение сделки ушло 15,85 % от общих затрат и 1,23 % от цены договора, а комиссионные агента по недвижимости составили 77,42 % от общей суммы расходов. Во втором случае (цена продажи 250 000 евро) расходы на передачу прав составили: 15 000 евро — стоимость услуг риэлтора, 853 евро — стоимость страхования права собственности, 342 евро —

¹⁰¹ Murray, Condensed Report, Таблица C-5 на странице 24

¹⁰² Dual Conseil, Etude sur la Pertinence Economique du Notariat, с. 38; <http://www.isisconveyancing.co.uk/news>. Dual Conseil также указали средние расходы на юридические услуги для покупателей и продавцов в Великобритании, которые несколько выше, чем было указано у П. Мюррея. Не оспаривая метод расчета, мы предпочли придерживаться показателей П. Мюррея, которые основаны на гораздо более крупной выборке.

стоимость услуг юриста со стороны покупателя, 419 евро — стоимость услуг юриста со стороны продавца (т.е. всего расходы на юридическое сопровождение сделки с недвижимостью составили 1 614 евро), 761 евро налог на передачу недвижимого имущества, 228 евро комиссия за оценку и 27 евро — регистрационная пошлина. В процентном соотношении всего на юридическое сопровождение сделки ушло 9,15 % от общих затрат и 0,65 % от цены договора, а комиссионные агента по недвижимости составили 85,05 % от общей суммы расходов.¹⁰³

Числа говорят сами за себя: в трех юрисдикциях, практикующих нотариальное удостоверение, то есть в Эстонии, Франции и Германии, процент нотариальных тарифов и расходов по сценарию 100 000 евро составил 0,38 %, 1,35 % и 0,56 % от продажной цены соответственно, тогда как в юрисдикциях без нотариального удостоверения, т.е. в Англии и Уэльсе и США (штат Нью-Йорк), процентное соотношение расходов на юридическое сопровождение сделки составило 1,67 % и 1,23 % от продажной цены соответственно. В большинстве своем нотариальные системы оказались экономически более выгодными, нежели ненотариальные системы. Для сценария 250 000 евро процентное соотношение нотариальных тарифов и расходов составил 0,37 % от продажной цены в Эстонии, 1,08 % во Франции и 0,44 % в Германии, тогда как в Англии и Уэльсе оно составило 0,72 %, а в США (штат Нью-Йорк) — 0,65 %. И снова, в большинстве своем нотариальные системы оказались более экономически выгодными, нежели ненотариальные системы. Следует, однако, отметить, что в более высоких ценовых диапазонах экономическая выгода в Великобритании больше, чем в нотариальных системах, поскольку стоимость услуг адвокатов (юристов по сделкам с недвижимостью) не увеличивается пропорционально цене продажи. П. Мюррей утверждает, что «для самых крупных сделок расходы на юридическое сопровождение в Великобритании являются одними из самых низких среди рассматриваемых юрисдикций».¹⁰⁴

Конечно, суммы и цифры для Великобритании и США, представленные П. Мюрреем, не могут основываться на тарифах, отличных от тарифов в

¹⁰³ Murray, Condensed Report, Таблица C-5 на странице 26

¹⁰⁴ Murray, Condensed Report, с. 25; информация подтверждается также в: P.L. Murray/R. Stürmer, *The Civil Law Notary — Neutral Lawyer for the Situation*, 2010, с. 67

большинстве нотариальных систем. Однако есть веские основания предполагать, что они действительно отражают реальную ситуацию на рынке. П. Мюррей основывал свои выводы для Великобритании на репрезентативном исследовании 2006 года, в рамках которого было опрошено около 11 000 профессиональных юристов по сделкам с недвижимостью¹⁰⁵, а для рынка северной части штата Нью-Йорк — на точной информации, из которой он выделил средние значения.¹⁰⁶ Кроме того, результаты его исследования по Великобритании перекликаются и не идут вразрез с другим исследованием, целью которого было нарисовать яркую картину рентабельности английской системы.¹⁰⁷

В нашей Анкете был вопрос про оплату и расходы на юридическое сопровождение в нотариальной системе по состоянию на 2016 год. Очевидно, что с 2007 года произошли изменения.

Предполагаем, что аналогичные изменения произошли и в ненотариальных системах, но у нас не было возможности проверить это предположение в цифрах. Вместе с тем мы уверены, что расчеты стоимости услуг и расходов в Великобритании и США (штат Нью-Йорк) сильно не изменились, поскольку авторы обоих исследований, которые мы здесь приводили, используют те же цифры и в более поздних своих публикациях: П. Спаркс и другие в «Исследовании по приобретению жилой недвижимости в зарубежных странах» в 2016 году¹⁰⁸, а П. Мюррей — в книге 2010 года в соавторстве со Р. Штюernerом.¹⁰⁹ Конечно, П. Мюррей и Р. Штюerner приводят суммы только в местных валютах, что, наверное, более уместно, но усложняет сравнение в целом, однако самый важный интересующий нас момент — процентное соотношение расходов на юридическое сопровождение от общей цены продажи — остается прежним. Столкнувшись с трудностями в сборе информации относительно точных гонораров и расходов, мы решили взять за

¹⁰⁵ Murray, исследование от ноября 2007 г., с. 335 и посл.

¹⁰⁶ Murray, исследование, с. 393 и посл.

¹⁰⁷ Исследование ZERP, с. 187 и посл. (часть исследования, посвященная Англии и Уэльсу, проведенная П. Спарксом)

¹⁰⁸ Sparkes EU Study, с. 134 и посл.

¹⁰⁹ P.L. Murray/R. Stürmer, *The Civil Law Notary — Neutral Lawyer for the Situation*, 2010, Таблица 1 (страница 55) по Германии; Таблица 2 (страница 68) по Англии и Уэльсу; Таблица 3 (страница 87) по Франции; Таблица 5 (страница 101) по Эстонии; Таблица 6 (страница 143) по северной части штата Нью-Йорк, США.

основу информацию о цифрах и суммах по Великобритании и США, собранную в 2006 году, в качестве справочной информации, принимая во внимание тот факт, что они могли вырасти.

Мы начнем обзор нашей информации с трех стран гражданского права, которые также были рассмотрены в исследовании П. Мюррея, а также в книге П. Мюррея и Р. Штюнера.

Эстония сообщает, что при продажной цене в размере 100 000 евро стоимость нотариальных услуг в 2016 году составила примерно 400 евро, а регистрационные пошлины установлены в размере около 110 евро; при продажной цене в размере 250 000 евро стоимость нотариальных услуг составила примерно 1 000 евро, а регистрационные пошлины установлены в размере около 590 евро, что говорит об увеличении процентного соотношения нотариальных тарифов относительно продажной цены с 0,38 % до 0,4 % и с 0,37 % до 0,4 % соответственно. При этом регистрационные пошлины для сценария 100 000 евро остались прежними, а для сценария 250 000 евро их размер увеличился вдвое.

Франция сообщает, что при продажной цене в размере 100 000 евро стоимость нотариальных услуг в 2016 году составила 2 069 евро плюс дополнительные расходы в размере 400 евро, включая регистрационные пошлины; при продажной цене в размере 250 000 евро стоимость нотариальных услуг составила 3 290 евро плюс дополнительные расходы в размере 400 евро, включая регистрационные пошлины. В процентном соотношении стоимость услуг нотариуса теперь составляет 2,07 % для сценария 100 000 евро и 1,32 % для сценария 250 000 евро, а размер регистрационных пошлин — 0,4 % и 0,16 % соответственно.

Германия сообщает, что при продажной цене в размере 100 000 евро стоимость нотариальных услуг в 2016 году составила 546 евро, а размер регистрационных пошлин — 273 евро; при продажной цене в размере 250 000 евро стоимость нотариальных услуг составила 1 070 евро, а размер регистрационных пошлин — 535 евро. В процентном соотношении нотариальная часть расходов относительно продажной цены увеличилась с

0,45 % до 0,55 % для сценария 100 000 евро и с 0,36 % до 0,42 % для сценария 250 000 евро, а доля регистрационных пошлин составила 0,27 % для сценария 100 000 евро и 0,21 % для сценария 250 000 евро.

В целом, если сравнивать текущую стоимость и расходы на юридическое сопровождение в пяти юрисдикциях, охваченных исследованием П. Мюррея, мы можем утверждать, что экономическая эффективность в Эстонии и Германии все еще выше по сравнению с Великобританией и штатом Нью-Йорк, но во Франции она ниже. Что касается Франции, исследование «Dual Conseil» объясняет, что Франция является исключением в связи с расходами на дополнительные услуги, такие как сбор налогов и архивирование документов, которые несет французский нотариус.¹¹⁰

Во всех странах, предоставивших ответы на вопросы Анкеты, соответствующие суммы и процентные величины нотариальных тарифов и регистрационных пошлин значительно разнятся. Сделать однозначные выводы и провести четкие сравнения относительно экономической эффективности в нотариальных и ненотариальных системах невозможно. Некоторые из сообщенных нам цифр и процентных величин мы представим вашему вниманию в тексте, а более полный набор показателей приведен в Таблице.

В **Андорре** стоимость нотариальных услуг для сценария 100 000 евро составляет 550 евро, что соответствует 0,55 % продажной цены, а для сценария 250 000 евро — 870 евро, что соответствует 0,35 % продажной цены. Регистрационная пошлина не предусмотрена. Стоимость получения выписки из реестра составляет 30,05 евро.

В **Аргентине** предполагаемые нотариальные тарифы в общем и целом представляют собой 2 % цены продажи, или 2 000 евро для сценария 100 000 евро и 5 000 евро для сценария 250 000 евро. Регистрационная пошлина составляет 2 ‰, или 200 евро в обоих случаях. Стоимость получения выписки из реестра составляет 30 евро.

¹¹⁰ Dual Conseil, Etude sur la Pertinence Economique du Notariat, pp. 39 и посл.

В **Бельгии** стоимость нотариальных услуг для сценария 100 000 евро составляет 1 593,66 евро, что соответствует 1,59 % продажной цены, а размер регистрационной пошлины — 220 евро, что соответствует 0,22 %, а для сценария 250 000 евро стоимость нотариальных услуг составляет 2 448,66 евро, что соответствует 0,98 % продажной цены, а размер регистрационной пошлины — 220 евро, что соответствует 0,22 % продажной цены. Выписка из реестра стоит от 6,94 до 14,84 евро за страницу.

В **Китае** нотариальные тарифы рассчитываются как переменный процент от цены продажи. Для сделок стоимостью ниже 500 000 евро они составляют 0,3 %, то есть 300 евро для сценария 100 000 евро и 750 евро для сценария 250 000 евро.

В **Колумбии** стоимость нотариальных услуг для сценария 100 000 евро составляет примерно 400 евро, что соответствует 0,4 % продажной цены, а для сценария 250 000 евро — 1 015 евро, что так же соответствует 0,4 % продажной цены. Регистрационные пошлины установлены в размере 500 евро для сценария 100 000 евро и 1 250 евро для сценария 250 000 евро, то есть в обоих случаях 0,5 %. Стоимость получения выписки из реестра составляет 4,50 евро.

В **Конго** стоимость нотариальных услуг в соответствии с тарифами, установленными Генеральной ассамблеей Нотариальной палаты, для сценария 100 000 евро составляет 3 524,49 евро, что соответствует 3,52 % продажной цены, а для сценария 250 000 евро — 3 689,18 евро, что соответствует 1,48 % продажной цены. Стоимость регистрации не указана. Стоимость получения выписки из реестра составляет 45 евро.

В **Хорватии** стоимость нотариальных услуг для сценария 100 000 евро составляет примерно 410 евро, что соответствует 0,41 % продажной цены, а для сценария 250 000 евро — 440 евро, что соответствует 0,18 % продажной цены. Регистрационная пошлина установлена в размере 33 евро независимо от стоимости сделки, т. е. 0,013 % для сценария 250 000 евро. Стоимость получения выписки рассчитывается исходя из количества запрашиваемых страниц.

В **Грузии** стоимость нотариальных услуг для сценария 100 000 евро составляет 265 евро, что соответствует 0,27 % продажной цены, а для сценария 250 000 евро — 510 евро, что соответствует 0,2 % продажной цены. Размер регистрационных пошлин варьируется от 20 до 80 евро в зависимости от требуемой скорости регистрации, т. е. от 0,008 % до 0,03 % для сценария 250 000 евро. Стоимость получения выписки из реестра составляет 5,90 евро.

Италия сообщает, что после отмены нотариальных тарифов вознаграждение, размер которого определяется по договоренности, составляет около 0,5 от продажной цены или примерно 500 евро для сценария 100 000 евро и 1 250 евро для сценария 250 000 евро. Регистрационные пошлины составляют 2 % от стоимости сделки, то есть 2 000 евро для сценария 100 000 евро и 5 000 евро для сценария 250 000 евро. Расходов на получение выписки из реестра нет.

Корея сообщает, что в случае добровольного удостоверения документов нотариальные сборы составляют от 1 % до 3 % от продажной цены, а в случае обязательной регистрации — 2 % от стоимости плюс сервисный сбор в размере 300 долларов США. Стоимость получения выписки из реестра составляет 1 доллар США.

В **Косово** стоимость нотариальных услуг для сценария 100 000 евро составляет 120 евро, что соответствует 0,12 % продажной цены, а для сценария 250 000 евро — 280 евро, что соответствует 0,1 % продажной цены. Регистрационные пошлины установлены в размере 50 евро для сценария 100 000 евро и 140 евро для сценария 250 000 евро, то есть 0,05 % и 0,06 % соответственно. Стоимость получения выписки из реестра составляет 4 евро.

В **Литве** нотариальные тарифы составляют 0,45 % цены продажи в обоих случаях, т. е. 450 евро для сценария 100 000 евро и 1 125 евро для сценария 250 000 евро. Регистрационные пошлины варьируются от 5,79 до 289,62 евро. Выписка из реестра стоит от 1,74 до 3,19 евро.

В **Мали** нотариальные тарифы составляют 1,75 % цены продажи в обоих случаях, т. е. 1 750 евро для сценария 100 000 евро и 4 375 евро для сценария 250 000 евро. Регистрационные пошлины составляют 0,9 % от продажной цены,

то есть 900 евро для сценария 100 000 евро и 2 250 евро для сценария 250 000 евро. Выписка из реестра стоит 16 000 африканских франков, т. е. примерно 24,40 евро.

В Марокко нотариальные тарифы составляют 1 % от стоимости сделки, то есть 1 000 евро для сценария 100 000 евро и 2 500 евро для сценария 250 000 евро. Стоимость получения выписки из реестра составляет менее 10 евро.

В Словакии стоимость нотариальных услуг для сценария 100 000 евро составляет 691 евро, что соответствует 0,69 % продажной цены, а для сценария 250 000 евро — 766 евро, что соответствует 0,3 % продажной цены. Размер регистрационных пошлин варьируется от 33 до 66 евро в обоих случаях, т. е. от 0,03 % до 0,026 % для сценария 250 000 евро. Стоимость получения выписки из реестра составляет 8 евро.

В Уругвае нотариальные тарифы составляют 3 % от продажной цены, то есть 3 000 евро для сценария 100 000 евро, и 7 500 евро для сценария 250 000 евро, что соответствует 0,3 % цены продажи. Регистрационные пошлины составляют примерно 219 евро в обоих случаях, т. е. 0,22 % для сценария 100 000 евро и 0,09 % для сценария 250 000 евро. Стоимость получения выписки из реестра составляет 40 евро.

Во всех системах с нотариальным удостоверением платы за юридический аудит и страхование прав собственности не существует. Платить юрисконсультам уже излишне. Все ответы на вопросы Анкеты подтверждают, что, несомненно, самые высокие суммы вознаграждений выплачиваются агентам по недвижимости.

На основании данных, извлеченных из заполненных Анкет и других исследований, мы можем с уверенностью констатировать, что затраты на юридическое сопровождение существуют во всех юрисдикциях и должны считаться необходимыми транзакционными издержками в свете неопределенности и информационной асимметрии. Участие нотариусов является одной из возможных форм для эффективного создания определенности. Там, где нотариусы отсутствуют, их заменяют юристы

(адвокаты), которые действуют в интересах продавца и покупателя соответственно, тогда как беспристрастный нотариус действует в интересах обеих сторон. Там, где определенность права собственности не гарантируется нотариальным удостоверением и регистрацией, функциональными эквивалентами являются расходы на соответствующий юридический аудит и страхование права собственности.

П. Мюррей и Р. Штюрнер пришли к следующему выводу: «можно с уверенностью сказать, что исследование CNUE продемонстрировало, что нет очевидного непосредственного преимущества по затратам в той или иной системе. Например, для сделок средней стоимости наименьшие транзакционные издержки были в нотариальных юрисдикциях Эстонии и Германии. Англия, Франция и США чаще всего оказывались юрисдикциями с наибольшими затратами. Более низкие затраты по дорогостоящим сделкам были, как правило, в ненотариальных юрисдикциях. [...] В нотариальной системе могут быть либо очень низкие, либо очень высокие затраты в зависимости от конкретной системы, а также от конкретных условий сделки. [...] Аналогичная разница в непосредственных затратах существует и в странах без нотариальной системы. Англия оказалась относительно дорогостоящей юрисдикцией, особенно для сделок с более низкой стоимостью. В штате Мэн, который также является юрисдикцией общего права, затраты участников по сделкам соответствующей стоимости были на 30 % ниже, чем в Англии, даже с учетом стоимости страхования права собственности».¹¹¹

Мы провели наше исследование и в некоторых других юрисдикциях. Его результаты представлены в Таблице VI в Приложении С. На основании полученных цифр можно сделать следующие выводы.

Во-первых, мы не обнаружили, что экономическая эффективность является неотъемлемой частью той или иной системы. Большинство государств демонстрируют, что цель государственной политики по обеспечению правовой определенности путем отправления превентивного правосудия совместима с экономической эффективностью с помощью регулируемой системы

¹¹¹ P. Murray/R. Stürmer, *The Civil Law Notary — Neutral Lawyer for the Situation*, 2010, с. 150

вознаграждений, основанной на тарифах. Нет никаких признаков того, что тарифная структура влечет за собой неоправданные платежи, равно как и того, что уменьшение государственного вмешательства в экономику систематически приводит к экономической эффективности. Однако в ряде юрисдикций расходы на юридическое сопровождение и его стоимость выше, чем в других. На наш взгляд, это не комплексная проблема и не злоупотребление полномочиями, а правовая политика и практическое определение тарифов. Правительства и законодательные органы при формулировании своей тарифной структуры должны учитывать цель доступного превентивного правосудия.

Во-вторых и в подтверждение вышеизложенного, расходы на юридическое сопровождение, будь то на нотариусов или их функциональные эквиваленты, и регистрационные пошлины, как правило, минимальны по сравнению с расходами и комиссионными риэлторов (агентов по недвижимости). Принимая во внимание, что профессия нотариуса в большинстве стран регламентируется, а деятельность риэлторов — нет, то нельзя настаивать на том, что факт регламентирования специалистов какой-либо профессии оказывает существенное влияние на их вознаграждение и расходы.

В-третьих, сделки с недвижимостью облагаются различными налогами, как указано в Таблице VI. Эти налоги являются частью общей налоговой политики, выработанной и осуществляемой суверенными государствами. Они представляют собой дополнительные затраты, которые системно не связаны с той или иной концепцией юридического сопровождения. Таким образом, они не могут учитываться при оценке экономической (не)эффективности концепций. Однако мы считаем, что сбор налогов необходим для общего блага, и с уклонением от уплаты налогов следует бороться. С этой точки зрения нотариусы как государственные служащие выполняют функцию, которая отсутствует в ненотариальных системах: они обязаны либо осуществлять сбор налогов от имени государства и передавать их в государственный бюджет, как это происходит во Франции, либо контролировать эффективное исполнение обязательств по уплате налогов, как это происходит в Германии и других юрисдикциях. В любом случае вероятность уклонения от уплаты налогов значительно снижается.

8.4 Средства и стоимость комплексной юридической экспертизы для решения корпоративных вопросов

Коммерческие компании — это искусственно созданные лица. Об их «рождении» (учреждении), существовании и «смерти» (ликвидации) необходимо так или иначе сообщать внешнему миру. Причина связана не с разрешением на ведение коммерческой деятельности, а с внешними воздействиями юридического лица. Учредители и партнеры хотят отделить свои личные активы от активов компании и ограничить ответственность перед третьими лицами в отношении этих разделенных активов. Кроме того, юридическое лицо действует от своего имени. Для этого ему нужны физические лица, которые будут осуществлять действия, вести переговоры о заключении контрактов, обращаться в суд, при этом все действия будут непосредственно влиять на юридическое лицо.

Было бы нерационально, если бы это влияние могло быть реализовано простым внутренним волеизъявлением одного или нескольких лиц. Как потенциальные партнеры компании, так и третьи стороны должны быть уверены в тех, с кем они заключают контракты. В отсутствие публичной правовой определенности в отношении идентификационных данных юридического лица, а также физических лиц, стоящих за ней, об активах и обязательствах, а также о существовании и объеме полномочий представителей, действующих от имени корпорации, было бы неразумно ожидать, что кто-то захочет быть связанным деловыми отношениям с аморфной организацией. Само собой разумеется, что отсутствие прозрачности в отношении как юридического лица, так и физических лиц, стоящих за ними, облегчает легализацию доходов, полученных преступным путем, и уклонение от уплаты налогов.

Мы напоминаем эти основные аспекты, чтобы рассеять ложные представления. В Отчете о ведении дел за 2016 год представлен «Пример из практики» по теме «Создание коммерческого предприятия», где утверждается, что участие третьих сторон, таких как юристы и (или) нотариусы, влечет за собой увеличение расходов и заставляет начинающих предпринимателей уходить в

неформальный сектор, а также приводит к взяткам и коррупции.¹¹² Данное утверждение неверно. В случае участия нотариусов, их целевыми группами являются коммерческие компании, такие как общества (компании) с ограниченной ответственностью и (или) акционерные общества. Их учреждение не следует путать с «созданием коммерческого предприятия». Начать вести коммерческую деятельность можно и в качестве индивидуального предпринимателя или (совместно с другими лицами) в качестве партнерства. Обе формы ведения бизнеса являются совершенно законными и входят в формальный сектор. Участие нотариуса при их создании не является обязательным. Нотариальное удостоверение связано не с запуском коммерческого предприятия, а с правовой определенностью в отношении учреждения в качестве юридического лица, ограничения его ответственности и наличия законных или согласованных полномочий его представителей.

Однако тот факт, что Хорватия, Франция, Грузия, Марокко и Турция сообщают в своих ответах на вопросы Анкеты о том, что в процессе регистрации компании прибегают к нотариальной помощи добровольно, хотя это не является обязательным, и тот факт, что Германия сообщает то же самое в отношении создания партнерств, опровергает беспочвенное утверждение Отчета о ведении дел о «сильной негативной связи между участием третьих сторон в процессе создания коммерческого предприятия, доступностью нормативно-правовых актов и эффективностью системы гражданского правосудия».¹¹³

Существует целый ряд концепций и подходов к установлению правовой определенности в отношении юридических лиц. В большинстве юрисдикций мира предусмотрена та или иная форма регистрации для подтверждения существования юридического лица. Реестры могут вестись в открытом или закрытом режиме, регистрация может иметь декларативный или правоустанавливающий характер, но определенный способ заявления о себе внешнему миру так или иначе существует.

В большинстве юрисдикций гражданского права регистрация представляет собой приобретение юридическим лицом правосубъектности. Регистрации

¹¹² Отчет о ведении дел за 2016 г., с. 54 и посл.

¹¹³ Отчет о ведении дел за 2016 г., с. 56

предшествует нотариальное удостоверение уставов и иных учредительных документов, а также наделение директоров или других физических лиц уставными или создаваемыми полномочиями представительства. Нотариус, удостоверяющий документы, должен установить личность действующих физических лиц (акционеров, а также директоров или других представителей по доверенности) и проверить законность и действительность учредительных документов, в том числе уставный капитал и режим ответственности. Как уже говорилось, данный процесс является обязательным во многих юрисдикциях гражданского права. Среди членов Союза UINL, представивших ответы на вопросы Анкеты, это такие страны, как Андорра, Аргентина, Бельгия, Болгария, Колумбия, Конго, Коста-Рика, Германия, Гватемала, Италия, Люксембург и Мали.

В юрисдикциях, где нотариальное удостоверение является обязательным, законодательные органы мотивируют это тем, что учреждение компаний означает искусственное создание лиц, действующих на рынке. Объем ответственности и полномочия на ведение переговоров и заключение контрактов не вытекают естественным образом в силу одного только факта существования этого лица или внутренних договоренностей, как в случае с индивидуальными предпринимателями и партнерствами, но должны устанавливаться на основании общедоступных учредительных документов. Вполне понятно, что законодательные органы считают, что фиксация в документах с доказательной ценностью факта существования искусственного лица, его степень ответственности и того, как оно представлено в своих рыночных отношениях, осуществляется в интересах общества. Таковы цели удостоверения подлинности документов в корпоративном праве. Так же, как и в сделках с недвижимостью, они создают правовую определенность и способствуют осуществлению и устойчивости рыночных отношений.

Профессиональная подготовка документов-оснований и их дополнительная проверка со стороны служащих органов регистрации обеспечивают высокое качество реестра. Это качество обосновывает решение законодательных органов в вышеупомянутых юрисдикциях придать содержанию реестра презумпцию правильности. Таким образом, добросовестность лица, которое

хочет приобрести акции коммерческой компании или вступить с ней в деловые отношения, защищена. То, что зарегистрировано, считается существующим, а то, что не зарегистрировано, считается не существующим. Считается, что правовая определенность, сопряженная с верой общества в содержащуюся в реестре информацию, отвечает интересам общества.

Законодатель также решил, что расходы на нотариальное удостоверение и регистрацию несут учредители и юридические лица, созданные с целью выхода на рынок и осуществления коммерческой деятельности, а не граждане и не потенциальные деловые партнеры. За этим законодательным выбором стоит определенная экономическая рациональность: затраты в большей степени связаны со сферой деятельности лица, которое хочет продавать свою продукцию, нежели со сферой деятельности потенциальных деловых партнеров. В то же время общественный интерес в правовой определенности необязательно затрагивает налогоплательщиков в целом, а только бизнес-сообщество.

Стоимость нотариального удостоверения и регистрации в разных юрисдикциях различна. В качестве примера приведем следующие страны. В Андорре стоимость услуг нотариуса составляет 450,76 евро, а стоимость регистрации — 957,77 евро. В Аргентине стоимость услуг нотариуса в связи с регистрацией акционерного общества составляет примерно 500 евро, и сама регистрация стоит так же 500 евро. В Бельгии общая стоимость регистрации SPRL (компании с ограниченной ответственностью) составляет 1 408 евро, из которых 120 евро — расходы на нотариуса, 962 евро — различные сборы и отдельный налог, и 50 + 265,47 + 82,50 евро — регистрация в различных органах. В Германии стоимость услуг нотариуса для регистрации GmbH (компании с ограниченной ответственностью) составляет 225 евро, а регистрационные пошлины — 125 евро. В Италии участие нотариуса для регистрации упрощенного ООО (с уставным капиталом в размере 1 евро) бесплатно, а для регистрации стандартного ООО стоит от 300–400 евро, при этом различные регистрационные пошлины составляют 200 + 156 + 90 евро.

Каждый имеет доступ к реестрам и может полагаться на их правильность. С информацией реестров можно ознакомиться бесплатно или за символическую

сумму: в Австрии выписка из реестра стоит 13,70 евро, в Колумбии — 1,50 евро, в Коста-Рике — 6 долларов США, в Эстонии — 3,20 евро, во Франции — 4,50 евро, в Грузии — 5,90 евро, в Германии — 4,50 евро, в Португалии — 20 евро, в России и Словакии — 3 евро. В Андорре, Китае, Италии, Косово и Мали доступ к информации реестров бесплатный. Затраты на получение выписки из реестра являются высокими лишь в исключительных случаях. Самыми заметными исключениями являются Конго, где выписка из реестра стоит от 76 до 152 евро, а также Уругвай, где стоимость выписки составляет 84 евро.

Подробная таблица с информацией о расходах по корпоративным вопросам представлена в Приложении D.

Защита добросовестности основана на качестве реестра и правовой определенности, которую он обеспечивает, благодаря предварительному удостоверению подлинности документов. В правовых системах, где нотариальное удостоверение не практикуется (как, например, в системах общего права), необходимость достижения правовой определенности сохраняется. И она должна быть организована другим способом.

В Великобритании регистрация осуществляется Регистрационной палатой. Однако в отсутствие двойного нотариального фильтра по установлению личности участников и проверке легитимности, Регистрационная палата не может гарантировать правильность и эффективность такой регистрации. На сайте Регистрационной палаты заявлено: «Информация, доступная на этом сайте, не является исчерпывающей, а многие подробности, которые могут иметь отношение к конкретным обстоятельствам, были опущены. Соответственно, данный сайт не должен считаться полным источником корпоративного права и информации, и пользователям рекомендуется обратиться за независимой профессиональной консультацией, прежде чем предпринимать какие-либо действия в отношении его содержания. Регистрационная палата не берет на себя ответственность за последствия и опущения».¹¹⁴ В действительности отказ от ответственности означает низкое качество услуг по регистрации и подтверждает очень ограниченную

¹¹⁴ См. <http://resources.companieshouse.gov.uk/serviceinformation.shtml>

практическую ценность реестра для защиты добросовестных деловых партнеров и простоты ведения бизнеса. Такой реестр не препятствует ни захвату компаний, ни хищению конфиденциальных данных, ни фальсификации доверенностей. Важнейшие функции, которые гарантированы хорошо организованным реестром в юрисдикциях гражданского права, отсутствуют. Фактически, Регистрационная палата сообщает, что ежемесячно ей приходится иметь дело с 50–100 случаями хищения конфиденциальных данных компаний.¹¹⁵

Регистрационная палата отсылает стороны, у которых есть желание и необходимость собрать информацию о юридическом лице и его коммерческой деятельности, за независимой профессиональной консультацией. В данных обстоятельствах это является необходимым и одновременно неприемлемым для органа, чья функция состоит в обеспечении определенной прозрачности. В некотором смысле, это признание неудачи.

Очевидно, что профессиональные консультации стоят денег. В отличие от правовых систем, где затраты на удостоверение подлинности и, следовательно, правовую определенность налагаются на лиц, желающих выйти на рынок с предложением своих товаров и услуг, рекомендации Регистрационной палаты приводят к тому, что частные третьи стороны вынуждены платить, если хотят защититься от искажений и отсутствия правовой определенности, когда хотят вступить в деловые отношения с компанией, которая заявляет о своем существовании на законных основаниях, возможности распоряжаться своими активами и надлежащих полномочиях своих представителей. Сбор информации с помощью профессиональных консультантов и проверка правильности утверждений коммерческой организации относительно ее идентификационных данных, законности ее деятельности и действительности полномочий представителей возлагается на ее потенциальных деловых партнеров. У них не остается иного выбора, как запрашивать справки о состоянии юридического лица, юридические заключения и другие средства комплексной юридической экспертизы. Указанные документы не выдаются раз и навсегда, а их необходимо запрашивать каждый раз, когда на карту поставлена соответствующая сделка, и каждый раз по новым

¹¹⁵ <https://www.gov.uk/guidance/protect-your-company-from-corporate-identity-theft>

тарифам, в то время как в нотариальных системах для установления определенности достаточно выписки из реестра за символическую плату.

Хотя в нашем распоряжении нет точных цифр, особенно в условиях отсутствия установленных тарифов, неофициальные данные свидетельствуют о том, что в Великобритании стоимость юридических заключений может составлять от 2 000 до 5 000 фунтов стерлингов, а стоимость справки о состоянии юридического лица — от 15 до 50 фунтов стерлингов. Простая проверка доверенности может стоить от 150 до 300 фунтов стерлингов.¹¹⁶ Непосредственные затраты на регистрацию компании, по всей видимости, довольно низкие. Поиск доступности фирменного наименования и подачи документов в Регистрационную палату стоит не более 15 фунтов стерлингов. Конечно, сюда необходимо добавить стоимость услуг адвокатов, но у нас нет такой информации. Однако расходы в отношении информации о действующем предприятии довольно высоки в сравнении с большинством систем гражданского права, где простой и обычно очень недорогой выписки из реестра достаточно, чтобы получить информацию, которую в Великобритании приходится запрашивать каждый раз перед совершением крупных сделок.

В другой крупной юрисдикции общего права — США — расходы в разных штатах различны. Однако похоже, что ни в одном штате регистрация не отличается высоким качеством, достаточным для защиты добросовестности потенциальных деловых партнеров. Так же, как и в Великобритании, юридическое существование компании, идентификационные данные и представительские полномочия директоров должны устанавливаться с помощью юридических заключений, стоимость «которых может запросто достигать пятизначной суммы в долларах».¹¹⁷ Мы выяснили, что стоимость юридического заключения варьируется от 3 000 до 10 000 долларов США, а расходы на получение справки о состоянии юридического лица могут составлять от 50 до 100 долларов США. В штате Нью-Йорк пошлина за подачу устава компании составляет 275 долларов США, а за публикацию уведомления о возникновении компании с ограниченной ответственностью — 475 долларов

¹¹⁶ J. Bormann/S. Apfelbaum, Handelsregister und GmbH-Gründung in Deutschland als „best practice“ im Vergleich zum anglo-amerikanischen Rechtskreis, публикация в издании: Zeitschrift für Wirtschaftsrecht, 2007, с. 946–952

¹¹⁷ J. Bormann/S. Apfelbaum, указ. соч.

США.¹¹⁸ В отличие от Великобритании, общая сумма получается довольно значительной и сопоставима с расходами во многих юрисдикциях гражданского права.

В Отчете о ведении дел эти затраты учитываются при определении легкости создания коммерческого предприятия. Однако непонятно, почему его составители отказываются принимать во внимание тот факт, что качество регистрации, которой предшествует нотариальное удостоверение документов, значительно снижает расходы на получение информации о действующем предприятии.

¹¹⁸ Информация найдена на портале www.doingbusiness.org

9 Заключение

Устойчивость, динамика и справедливость рыночных отношений во многом зависят от правовой определенности и правового порядка. Их образование зависит от пути развития и связано с опытом взаимосвязи между государственным и частным секторами данного конкретного общества и юрисдикции. Хотя принцип такой необходимой взаимосвязи не оспаривается, опыт и развитие общества и юрисдикции вызывает вопросы.

На очень абстрактном уровне представляется справедливым сказать, что юрисдикции, практикующие нотариальное удостоверение документов, делают упор на превентивное правосудие и избежание судебных разбирательств, а создание и поддержание правовой определенности считается интересами государства и общества. И напротив, юрисдикции, которые не практикуют нотариальное удостоверение документов, определяют создание и поддержание правовой определенности скорее как частную обязанность участников рынка и больше полагаются на карательное правосудие и судебные разбирательства. Попытки использовать эти различия для выражения превосходства общего права в силу происхождения права не выдерживают проверку серьезными историческими исследованиями.

Транзакционные издержки неизбежны в обеих системах. В нотариальных системах в большинстве случаев они возникают *до*, а в ненотариальных системах — *после события*. В первом случае затраты в большей степени несут стороны, участвующие в сделке или в учреждении компании, а в ненотариальных системах — чаще всего третьи стороны, например, потенциальные деловые партнеры. Какой из вариантов более справедлив — решает законодатель.

В обеих системах существуют определенная ситуация выбора между видами затрат. В нотариальных системах расходы на удостоверение документов, возникающие *до* регистрации компании, делают затраты на проведение юридического аудита, страхование права собственности, получение юридических заключений и (или) справок о состоянии юридического лица

излишними. Указанные затраты, возникающие *по факту*, неизбежны в ненотариальных системах, однако они не отменяют полностью затрат *до события*, поскольку зачастую вместо нотариуса действуют адвокаты (юристы), нанимаемые обеими сторонами.

При подсчете расходов *до и после события* кажется, что нотариальные системы в большинстве своем более эффективны как с точки зрения минимизации затрат, так и с точки зрения создания правовой определенности и защиты прав потребителей, хотя экономическая эффективность не присуща той или иной системе, а зависит от законодательства конкретной юрисдикции в отношении тарифов. Однако преимущества не кажутся значительными настолько, чтобы убедить юрисдикции сойти со своего пути развития и начать внедрять систему с более высокой экономической эффективностью. Тем более, что благодаря высокому качеству реестров, гарантированному нотариальным удостоверением, некоторые из хорошо оплачиваемых юридических услуг, таких как страхование прав собственности и подготовка юридических заключений, станут ненужными, против чего заинтересованные стороны будут, безусловно, сильно возражать.

Однако нельзя исключать, что кризис субстандартного кредитования, который начался в США, мог пробудить осознание необходимости в переменах, по крайней мере, для сделок с недвижимостью. Во-первых, «[с]тоимость юридического сопровождения сделок с недвижимостью в Соединенных Штатах оказывается излишне завышенной из-за отсутствия современной системы регистрации прав собственности и широкого применения страхования прав собственности в качестве ее замены». ¹¹⁹Во-вторых, социальные и экономические издержки были и остаются огромными. В свое время заемщики не были осведомлены о юридических последствиях и рисках ипотеки, а кредиторы и банки-посредники не были призваны уважать закон.¹²⁰ Переписать историю не под силу никому, но, похоже, будет справедливо сказать, что хорошо развитая нотариальная система могла бы смягчить нарастающие

¹¹⁹ Murray, Study, p. 25 and 87; Murray and Stürmer, указ. соч., с. 144 и посл.

¹²⁰ Более подробную информацию см.: Shiller, указ. соч.

последствия злоупотребления рыночной властью и информационной асимметрией.

Не исключено, что мы станем свидетелями сближения различных типов создания правовой определенности. Имеются веские причины и исторический опыт для того, чтобы предполагать, что превентивное правосудие посредством нотариального удостоверения важных документов, создающее правовую определенность и правовой порядок за счет общества и отдельных лиц, стоит меньше, чем стратегии защиты по факту нарушения и судебные разбирательства. Однако сближение не следует искусственно внедрять под предлогом необходимости унификации, как были попытки это сделать в Европейском союзе — оно должно быть результатом осмысления и осознанного сравнения. Унификация юридического сопровождения не является решающим условием для укрепления механизмов общего рынка. Франция — прекрасный пример того, что различные системы юридического сопровождения сделок с недвижимостью в разных регионах могут без проблем сосуществовать в течение длительных периодов времени.

При этом уместно и своевременно настаивать на том, что это справедливо и для обратного политического курса. Неоднократные нападки на нотариальную систему со стороны различных европейских органов имеют своей целью избавиться от обязательного удостоверения подлинности документов нотариусами и от реестров высокого качества, обеспечивающих защиту уверенности в их правильности, в пользу реестров низкого качества, таких как реестр Регистрационной палаты Великобритании. Такие стратегические цели не являются целесообразными.

По другому обстоят дела в государствах, которые не зациклены на традиции и продолжительности и только недавно открылись для рыночных отношений, частной собственности на объекты недвижимости и компаний с частным капиталом. К ним относятся Китай, новые постсоветские независимые государства и Балканы. Все страны свидетельствуют о недостатке правовой определенности и правового порядка, что препятствует устойчивому внутреннему развитию и безопасному накоплению благосостояния, особенно для классов с низким и средним доходом. Как показывают ответы на вопросы

Анкеты, Болгария, Китай, Хорватия, Эстония, Грузия, Венгрия, Косово, Литва, Российская Федерация и Словакия находятся в процессе реформирования своих правовых институтов с целью улучшения правовой определенности. Регистрация недвижимости, равно как и юридических лиц, является такой же частью правовой определенности, как и нотариальное удостоверение подлинности документов.

Реформы основаны на понимании того, что создание и поддержание правовой определенности посредством превентивного правосудия находится в интересах общества и выходит за рамки только частных инициатив. Мы наблюдали за функционированием этих системных подходов на практике более двух десятилетий и более подробно анализировали их в других своих работах.¹²¹ Один из важных результатов этих реформ, которые, безусловно, зачастую имеют экспериментальный характер, заключается в понимании того, что наиболее логически последовательное обоснование защиты уверенности в правильности реестров является результатом тесной взаимосвязи между нотариальным удостоверением подлинности документов и их последующей регистрацией. Нотариальное удостоверение подлинности документов гарантирует правильность реестра. От нотариального удостоверения можно было бы отказаться только в том случае, если бы служащие органов регистрации были готовы и имели достаточную компетенцию принять на себя обязанности нотариусов по установлению личности, проверке и предоставлению консультаций. А это, очевидно, не так. Именно поэтому реестры, которые сами не могут обеспечить свою правильность, не должны служить презумпцией правильности. Противоположный подход обязательно приведет к незаконным действиям и злоупотреблению доверием.

Последний пример, а также существенные различия в отношении эффективности затрат подтверждают, что реформы любой системы и любых институтов являются постоянными обязанностями законодательных органов власти и юридической практики. Реформы необходимо проводить постоянно как в нотариальных, так и в ненотариальных системах. Сближение может стать

¹²¹ См., например: R. Knieper, *Judicial Cooperation, Universality and Context*, 2004; R. Knieper, *Rechtsreformen entlang der Seidenstraße*, 2006

реальным решением только в том случае, если будет доказано, что эффективность одной системы выше другой. Мы остаемся при своей убежденности в том, что создание и поддержание правовой определенности отвечает общественным интересам и лучше обеспечивается превентивным правосудием и нормативно-правовым регулированием, нежели рынком.

Appendix A: Анкета

Опрос с целью определить экономическую эффективность нотариальной системы

Целью проведения опроса является изучить вопрос о том, повышается ли степень правовой определенности в результате участия нотариуса в государствах-членах UINL, увеличивает ли такая высокая степень правовой определенности расходы, возлагаемые на экономику и население, и являются ли высокая первоначальная стоимость нотариальных юридических услуг и дополнительное время, требуемое для совершения нотариальных действий, экономически оправданными.

В первом разделе рассматриваются особенности организации профессии нотариуса в разных государствах-членах, а также ключевые функции нотариусов (сохранение доказательств, сбор фактов, информирование клиентов, контроль законности), способствующие правовой определенности.

- I. Организация нотариата в вашем государстве
 1. Является ли нотариус¹²² государственным служащим, несмотря на частный характер осуществления своей деятельности?
 2. Является ли нотариус независимым и беспристрастным?
 3. Подлежит ли организация деятельности нотариуса профессиональному надзору (Палатой, регулируемой публичным правом, или иным органом)?
 4. Подлежит ли работа нотариуса профессиональному надзору и дисциплинарной ответственности со стороны Нотариальной палаты, а также государства?
 5. Разделены ли нотариусы по округам, что гарантирует предоставление нотариальных услуг на территории всей страны?
 6. Обязан ли нотариус осуществлять свои виды деятельности (обязан ли составлять нотариальные документы)?
 7. Устанавливается ли количество действующих нотариусов (ограничительные квоты) государством?
 8. Являются ли нотариальные тарифы договорными или существует фиксированная стоимость нотариальных услуг (шкала нотариальных пошлин)?
 9. Как организовано обучение (юридическое образование или отдельный курс обучения нотариусов)?
 10. Обязательно ли постоянное повышение квалификации?
 11. Несет ли нотариус ответственность за все нарушения своих служебных обязанностей, совершенные умышленно / по неосторожности / без вины со своей стороны и имеется ли возможность ограничения ответственности?
 12. Должен ли нотариус оформлять страхование профессиональной ответственности?
 13. Существует ли коллективный фонд для возмещения убытков, причиненных нотариусами?

- II. Задачи нотариуса в вашем государстве
 14. Составляет ли нотариус подлинные документы, наделенные доказательной ценностью в отношении фактов, изложенных в них?
 15. Составляет ли нотариус подлинные документы, для которых существует возможность принудительного исполнения?
 16. Укажите количество заверенных документов в конкретных цифрах, а также их процентное соотношение во всех сделках в тех областях права, где удостоверение документов не является обязательным (в Германии, например, не требуется заверять завещания — они могут быть написаны завещателем от руки. В Австрии и Грузии не требуется заверять сделки с недвижимостью. Тем не менее, эти юридические операции обычно оформляются и удостоверяются нотариально).

¹²² Для стран, в которых нотариат отсутствует — человек другой профессии, уполномоченный выполнять соответствующие функции.

17. Обязан ли нотариус давать рекомендации сторонам и составлять нотариальные документы:
 - a) в сделках с недвижимостью?
 - b) для учреждения компании и на протяжении всей ее коммерческой деятельности в зависимости от типа компании (товарищества, общества (компания) с ограниченной ответственностью, акционерные общества и т. д.)?
 - c) составлять завещания и (или) исполнять их?
 - d) по вопросам семейного права, связанным с наследством?
 - e) по вопросам семейного права, не связанным с наследством (усыновление/удочерение, установление отцовства, оформление доверенностей, действие которых не прекращается вследствие признания доверителя недееспособным)?
 - f) для внесения записей в реестры, обладающие доверием общества?
18. Обязан ли нотариус проверять достоверность и существование фактов, подлежащих удостоверению (физическое существование и правовой статус, включая ограниченные *вещные* права и права на недвижимое имущество, личность сторон, существование компаний, представительские полномочия и т. д.)?
19. Обязан ли нотариус выяснять волю сторон, разяснять факты, информировать стороны о правовых последствиях сделки и четко и недвусмысленно отражать их заявления в нотариальном документе?
20. Должен ли нотариус обсуждать со сторонами содержание сделки и, при необходимости, оказывать влияние на проект договора?
21. Должен ли нотариус объяснять риски, связанные с исполнением договора?
22. Совершает ли нотариус другие формальности, вытекающие из проверки подлинности? да / на регулярной основе / нет
23. Обязан ли нотариус объяснять последствия постановления об исполнении решения?

В данном разделе рассматривается, в какой степени нотариус участвует в сделках с недвижимостью. Цель состоит в том, чтобы сравнить финансовые и временные затраты на оформление сделок с недвижимостью, с одной стороны, и количество споров, с другой. Увеличивает ли участие нотариуса правовую определенность, тем самым уменьшая количество последующих споров? Является ли оно, таким образом, экономически выгодным?

- III. Вопросы по нормам права, регулирующим правоотношения в сфере недвижимого имущества
 24. В компетенцию какого органа входит ведение реестра недвижимости в вашем государстве?
 25. Существует ли презумпция правильности и полноты реестровых записей и являются ли они основой для добросовестного приобретения?
 26. Если да, то на что распространяется гарантия правильности?
 27. Проверяют ли регистраторы данные, предоставленные заявителем и (или)
 - a) законность юридической сделки;
 - b) правоспособность сторон;
 - c) другие аспекты?
 28. Если существует гарантия правильности, основана ли она на исследованиях, проводимых регистраторами самостоятельно, на достоверности нотариального акта или на информации, предоставленной третьими лицами (агентами по недвижимости, юристами, банками)?
 29. Является ли участие нотариуса в сделке с недвижимостью в вашем государстве
 - a) обязательным?
 - b) необязательным, но таково требование рынка?
 30. Каковы задачи, выполняемые нотариусом в процессе оформления сделки с недвижимостью? Какова цель нотариальных действий?
 - a) предварительный договор
 - b) договор купли-продажи
 - v) отчисления с объектов недвижимого имущества
 - г) другое (укажите, что именно)

31. Какие расходы несет частное лицо в сделке с недвижимостью (включая налоги на собственность), если цена покупки составляет 100 000, 250 000, 500 000 и 2 000 000 евро соответственно, на:
 - a) регистрацию в реестре;
 - b) нотариуса;
 - c) юристов;
 - d) агентов по недвижимости и других посредников?
 - e) Каковы налоги на приобретение в этих случаях?
32. Какова стоимость выписки из реестра?
33. Существуют ли дополнительные расходы, помимо нотариального удостоверения, в контексте переговоров и заключения контрактов?
34. Какова доля (процент) затрат на нотариальное удостоверение в общей стоимости сделки с недвижимостью, если цена покупки составляет 100 000, 250 000, 500 000 и 2 000 000 евро соответственно? Просим разграничить затраты на передачу права собственности и плату за недвижимое имущество.
35. Какова доля (процент) затрат на регистрацию в общей стоимости сделки с недвижимостью, если цена покупки составляет 100 000, 250 000, 500 000 и 2 000 000 евро соответственно? Просим разграничить затраты на передачу права собственности и плату за недвижимое имущество.
36. Из расчета на душу населения и как часть ВВП в вашем государстве, каков процент расходов на:
 - a) кадастр;
 - b) реестры прав собственности на объекты недвижимости?
37. Каковы дополнительные расходы в случае отсутствия реестра или отсутствия гарантии правильности реестра? И наоборот, без каких из следующих элементов можно обойтись благодаря надежности реестра?
 - a) Юридический аудит
 - b) Страхование права собственности
 - c) Затраты на потенциальных ипотечодержателей (банки)
 - d) Другое
38. Сколько времени уходит на внесение сделки с недвижимостью в реестр с момента заключения договора до регистрации права или аналогичного действия, которое означает полную регистрацию? Ускоряет ли или задерживает регистрацию участие в сделке нотариуса?
39. Каково количество судебных разбирательств против:
 - a) нотариусов;
 - b) юристов;
 - c) агентов по недвижимости;
 по делам, касающимся сделок с недвижимостью? Просьба указать (по возможности) количество случаев, когда нотариус, адвокат или агент по недвижимости несли ответственность.
40. Как часто происходят судебные разбирательства в отношении имущественных прав в конкретных цифрах и в соотношении с другими разбирательствами?

В данном разделе рассматривается степень участия нотариуса в рамках корпоративного права в разных государствах-членах. Здесь также основное внимание уделяется повышению правовой определенности благодаря участию нотариуса, оценке затрат, связанных с отправлением превентивного правосудия, а также предотвращению последующих споров.

IV. Вопросы, касающиеся корпоративного права

41. В компетенцию какого органа входит ведение реестров юридических лиц в вашем государстве?
42. Существует ли презумпция правильности и полноты реестровых записей?
43. Если да, то на что распространяется гарантия правильности?
44. В случае гарантии правильности, проверяют ли регистраторы данные, предоставленные заявителем и (или)
 - a) законность юридической сделки;
 - b) правоспособность сторон;
 - c) другие аспекты?

45. В случае гарантии правильности, основана ли она на исследованиях, проводимых регистраторами самостоятельно, на достоверности нотариального акта или на информации, предоставленной третьими лицами (агентами по недвижимости, юристами, банками)?
46. Является ли участие нотариуса в учреждении и (или) в продолжении деятельности компании, осуществляющей коммерческую деятельность,
- а) обязательным?
 - б) необязательным, но таково требование рынка?
47. Каковы задачи, выполняемые нотариусом в контексте учреждения и (или) продолжения деятельности компании, осуществляющей коммерческую деятельность? Какова цель нотариальных действий?
- а) Устав
 - б) Установление личности участников
 - в) Представительские полномочия руководителей и других лиц, имеющих право представлять интересы компании
 - д) Факт существования компании
48. Каковы расходы на юридические услуги в связи с учреждением компании и какова доля расходов на
- а) нотариуса;
 - б) других поставщиков юридических услуг (укажите, каких);
 - в) регистрацию?
 - д) Какие налоги применяются в этих случаях?
49. Какова стоимость выписки из реестра?
50. Существуют ли дополнительные расходы, помимо нотариального удостоверения, в контексте переговоров и заключения контрактов?
51. Какова доля затрат на нотариальное удостоверение
- а) в общих расходах, связанных с учреждением и (или) оборотом общества (компании) с ограниченной ответственностью с минимальным капиталом, предусмотренным законодательством?
 - б) в общих расходах, связанных с учреждением и (или) оборотом общества (компании) с ограниченной ответственностью в соответствии с критериями, установленными Отчетом о ведении дел Всемирного банка?
52. Какова доля затрат, связанных с внесением в реестр,
- а) в общих расходах, связанных с учреждением и (или) оборотом общества (компании) с ограниченной ответственностью с минимальным капиталом, предусмотренным законодательством?
 - б) в общих расходах, связанных с учреждением и (или) оборотом общества (компании) с ограниченной ответственностью в соответствии с критериями, установленными Отчетом о ведении дел Всемирного банка?
53. Из расчета на душу населения и как часть ВВП в вашем государстве, сколько составляют расходы, связанные с внесением в реестр?
54. Каковы дополнительные расходы в случае отсутствия реестра или отсутствия гарантии правильности реестра? И наоборот, без каких из следующих элементов можно обойтись благодаря надежности реестра?
- а) Юридическое заключение
 - б) Доказательство представительских полномочий
 - в) Справка о состоянии юридического лица
 - д) Комплексная юридическая экспертиза
 - е) Другое
55. Сколько всего требуется времени для создания компании (проведения операции в области корпоративного права)? Ускоряет ли или задерживает регистрацию участие нотариуса в процессе?
56. Сколько судебных процессов в области корпоративного права инициировано против
- а) нотариусов?
 - б) юристов?
57. Как часто происходят судебные разбирательства, связанные с учреждением или продолжением деятельности компании, осуществляющей коммерческую деятельность, в конкретных цифрах и в соотношении с другими разбирательствами?

V. Вопросы, касающиеся наследственного и семейного права

58. Участвует ли нотариус в открытии наследства? Каковы задачи нотариуса в соответствии с законодательством о наследовании? Участвует ли нотариус в Европейском сертификате о наследовании?
59. Существует ли единый реестр завещаний, ведением которого занимается
 - a) нотариус?
 - b) государство?
60. Какова стоимость регистрации?
61. Каковы расходы вследствие отсутствия реестра для того, чтобы:
 - a) установить наследников?
 - b) найти документы, имеющие отношение к завещанию?

В последнем, но не менее важном разделе необходимо провести общее сравнение между нотариальными тарифами и стоимостью юридических услуг.

VI. Плата, взимаемая в контексте отправления превентивного правосудия

62. Каковы затраты, связанные с участием нотариуса в переговорах и заключении контрактов (приблизительный процент от общей стоимости сделки)?
63. Каковы нотариальные тарифы в тех областях права, где участие нотариуса не предусмотрено законом (участие нотариуса по просьбе сторон)?
64. Каковы расходы, понесенные государством в связи с отправлением правосудия — на душу населения и как часть ВВП?
65. Каковы затраты, понесенные каждым физическим лицом в связи с юридическими услугами (стоимость юридических услуг, юристов, нотариусов, а также агентов по недвижимости в случае сделок с недвижимостью)?

Appendix B: Таблица с результатами Исследования, проведенного П. Мюрреем, по передаче недвижимого имущества

ТАБЛИЦА С. РАСХОДЫ НА ПЕРЕДАЧУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В 5 ГОСУДАРСТВАХ ЕВРОПЫ И 2 АМЕРИКАНСКИХ ШТАТАХ

		Продажа земельного участка стоимостью 100 000 евро	Продажа земельного участка стоимостью 100 000 евро с привлечением ипотечных средств в размере 75 000 евро	Продажа дома стоимостью 250 000 евро	Продажа дома стоимостью 250 000 евро с привлечением ипотечных средств в размере 150 000 евро	Продажа дома стоимостью 500 000 евро	Продажа дома стоимостью 500 000 евро с привлечением ипотечных средств в размере 400 000 евро	Продажа дома стоимостью 1 000 000 евро	Продажа дома стоимостью 1 000 000 евро с привлечением ипотечных средств в размере 750 000 евро	
Эстония	Расходы	Комиссия агента по недвижимости	4 000 евро	4 000 евро	10 000 евро	10 000 евро	20 000 евро	20 000 евро	40 000 евро	40 000 евро
		Цена покупки	100 000 евро	100 000 евро	250 000 евро	250 000 евро	500 000 евро	500 000 евро	1 000 000 евро	1 000 000 евро
		Сумма ипотеки	-	74 996 евро	-	187 511 евро	-	400 000 евро	-	750 000 евро
		Вознаграждение нотариуса (договор)	379 евро	-	922 евро	-	1 827 евро	-	3 620 евро	-
		Вознаграждение нотариуса (договор плюс ипотека)	-	446 евро	-	967 евро	-	2 143 евро	-	4 170 евро
		Регистрационная пошлина	110 евро	136 евро	294 евро	304 евро	754 евро	909 евро	1 600 евро	1 977 евро
	Всего затраты на передачу		4 488 евро	4 582 евро	11 215 евро	11 271 евро	22 581 евро	23 052 евро	45 220 евро	46 147 евро
	Общая стоимость юридического сопровождения		379 евро	446 евро	922 евро	967 евро	1 827 евро	2 143 евро	3 620 евро	4 170 евро
	Стоимость юридического сопровождения в процентах от общих затрат		8,43 %	9,74 %	8,22 %	8,58 %	8,09 %	9,30 %	8,01 %	9,04 %
	Стоимость юридического сопровождения в процентах от цены покупки		0,38 %	0,45 %	0,37 %	0,39 %	0,37 %	0,43 %	0,36 %	0,42 %
Комиссия агента по недвижимости в процентах от общих затрат		89,12 %	87,29 %	89,16 %	88,72 %	88,57 %	86,76 %	88,46 %	86,68 %	
Франция	Расходы	Комиссия агента по недвижимости	6 000 евро	6 000 евро	15 000 евро	15 000 евро	30 000 евро	30 000 евро	60 000 евро	60 000 евро
		Цена покупки	100 000 евро	100 000 евро	250 000 евро	250 000 евро	500 000 евро	500 000 евро	1 000 000 евро	1 000 000 евро
		Вознаграждение нотариуса (договор)	1 154 евро	1 154 евро	2 391 евро	2 391 евро	4 454 евро	4 454 евро	8 579 евро	8 579 евро
		Вознаграждение нотариуса (ипотека)	-	316 евро	-	522 евро	-	1 210 евро	-	2 172 евро
		Накладные расходы нотариуса	200 евро	200 евро	300 евро	300 евро	300 евро	300 евро	300 евро	300 евро
		Налог на передачу недвижимого имущества	5 090 евро	5 090 евро	12 725 евро	12 725 евро	25 450 евро	25 450 евро	50 900 евро	50 900 евро
		Регистрационная пошлина	100 евро	100 евро	250 евро	250 евро	500 евро	500 евро	1 000 евро	1 000 евро
	Стоимость регистрации ипотеки	-	45 евро	-	90 евро	-	240 евро	-	450 евро	
	Всего затраты на передачу		12 544 евро	12 905 евро	30 666 евро	31 278 евро	60 704 евро	62 154 евро	120 779 евро	123 401 евро
	Общая стоимость юридического сопровождения		1 354 евро	1 670 евро	2 691 евро	3 213 евро	4 754 евро	5 964 евро	8 879 евро	11 051 евро
Стоимость юридического сопровождения в процентах от общих затрат		10,79 %	12,94 %	8,78 %	10,27 %	7,83 %	9,60 %	7,35 %	8,96 %	
Стоимость юридического сопровождения в процентах от цены покупки		1,35 %	1,67 %	1,08 %	1,29 %	0,95 евро	1,19 %	0,89 %	1,11 %	
Комиссия агента по недвижимости в процентах от общих затрат		47,83 %	46,49 %	48,91 %	47,96 %	49,42 %	48,27 %	49,68 %	48,62 %	
Германия	Расходы	Комиссия агента по недвижимости	4 000 евро	4 000 евро	10 000 евро	10 000 евро	20 000 евро	20 000 евро	40 000 евро	40 000 евро
		Цена покупки	100 000 евро	100 000 евро	250 000 евро	250 000 евро	500 000 евро	500 000 евро	1 000 000 евро	1 000 000 евро
		Вознаграждение нотариуса (договор)	454 евро	454 евро	904 евро	904 евро	1 654 евро	1 654 евро	3 154 евро	3 154 евро
		Вознаграждение нотариуса за приведение сделки в исполнение	105 евро	105 евро	205 евро	205 евро	333 евро	333 евро	588 евро	588 евро
		Вознаграждение нотариуса (ипотека)	-	187 евро	-	292 евро	-	667 евро	-	1 192 евро
	Налог на передачу недвижимого имущества		3 500 евро	3 500 евро	8 750 евро	8 750 евро	17 500 евро	17 500 евро	35 000 евро	35 000 евро

		Регистрационная пошлина	311 евро	311 евро	648 евро	648 евро	1 211 евро	1 211 евро	12 336 евро	2 336 евро
		Стоимость регистрации ипотеки	-	177 евро	-	282 евро	-	657 евро	-	1 182 евро
		Всего затраты на передачу	8 370 евро	8 734 евро	20 507 евро	21 081 евро	40 698 евро	42 022 евро	81 078 евро	3 452 евро
		Общая стоимость юридического сопровождения	559 евро	746 евро	1 109 евро	1 401 евро	1 987 евро	2 654 евро	3 742 евро	4 934 евро
		Стоимость юридического сопровождения в процентах от общих затрат	6,68 %	8,54 %	5,41 %	6,65 %	4,88 %	6,32 %	4,62 %	5,91 %
		Стоимость юридического сопровождения в процентах от цены покупки	0,56 %	0,75 %	0,44 %	0,56 %	0,40 %	0,53 %	0,37 %	0,49 %
		Комиссия агента по недвижимости в процентах от общих затрат	47,79 %	45,80 %	48,76 %	47,44 %	49,14 %	47,59 %	49,34 %	47,93 %
Швеция	Расходы	Комиссия агента по недвижимости	3 000 евро	3 000 евро	7 500 евро	7 500 евро	15 000 евро	15 000 евро	30 000 евро	30 000 евро
		Цена покупки	100 000 евро	100 000 евро	250 000 евро	250 000 евро	500 000 евро	500 000 евро	1 000 000 евро	1 000 000 евро
		Сумма ипотеки	-	75 000 евро	-	150 000 евро	-	400 000 евро	-	750 000 евро
		Стоимость услуг инспектора (инженера)	500 евро	500 евро	500 евро	500 евро	500 евро	500 евро	500 евро	500 евро
		Налог на передачу недвижимого имущества	1 500 евро	1 500 евро	3 750 евро	3 750 евро	7 500 евро	7 500 евро	15 000 евро	15 000 евро
		Ипотечный сбор	-	1 500 евро	-	3 000 евро	-	8 000 евро	-	15 000 евро
		Регистрационная пошлина	89 евро	89 евро	89 евро	89 евро	89 евро	89 евро	89 евро	89 евро
		Стоимость регистрации ипотеки	-	41 евро	-	41 евро	-	41 евро	-	41 евро
		Плата за договор с агентом по недвижимости и его исполнение	900 евро	900 евро	2 250 евро	2 250 евро	4 500 евро	4 500 евро	9 000 евро	9 000 евро
		Всего затраты на передачу	5 989 евро	7 530 евро	14 089 евро	17 130 евро	27 589 евро	35 630 евро	54 589 евро	69 630 евро
		Общая стоимость юридического сопровождения	900 евро	900 евро	2 250 евро	2 250 евро	4 500 евро	4 500 евро	9 000 евро	9 000 евро
		Стоимость юридического сопровождения в процентах от общих затрат	15,03 %	11,95 %	15,97 %	13,13 %	16,31 %	12,63 %	16,49 %	12,93 %
		Стоимость юридического сопровождения в процентах от цены покупки	0,90 %	0,90 %	0,90 %	0,90 %	0,90 %	0,90 %	0,90 %	0,90 %
		Комиссия агента по недвижимости в процентах от общих затрат	50,09 %	39,84 %	53,23 %	43,78 %	54,37 %	42,10 %	54,96 %	43,09 %
Великобритания	Расходы	Комиссия агента по недвижимости	2 000 евро	2 000 евро	5 000 евро	5 000 евро	10 000 евро	10 000 евро	20 000 евро	20 000 евро
		Цена покупки	100 000 евро	100 000 евро	250 000 евро	250 000 евро	500 000 евро	500 000 евро	1 000 000 евро	1 000 000 евро
		Стоимость аудита	304 евро	304 евро	304 евро	304 евро	304 евро	304 евро	304 евро	304 евро
		Вознаграждение юриста со стороны покупателя	608 евро	608 евро	676 евро	676 евро	815 евро	815 евро	1 183 евро	1 183 евро
		Вознаграждение юриста со стороны продавца	571 евро	571 евро	635 евро	635 евро	768 евро	768 евро	1 116 евро	1 116 евро
		Вознаграждение юриста банка	-	100 евро	-	250 евро	-	499 евро	-	999 евро
		Стоимость услуг инспектора (инженера)	441 евро	441 евро	514 евро	514 евро	705 евро	705 евро	1 102 евро	1 102 евро
		Налог на передачу недвижимого имущества	-	-	2 499 евро	2 499 евро	15 000 евро	15 000 евро	39 999 евро	39 999 евро
		Регистрационная пошлина	88 евро	88 евро	220 евро	220 евро	323 евро	323 евро	617 евро	617 евро
		Всего затраты на передачу	4 013 евро	4 112 евро	9 848 евро	10 097 евро	27 916 евро	28 415 евро	64 321 евро	65 320 евро
		Общая стоимость юридического сопровождения	1 484 евро	1 584 евро	1 614 евро	1 864 евро	1 888 евро	2 387 евро	2 603 евро	3 602 евро
		Стоимость юридического сопровождения в процентах от общих затрат	36,98 %	38,51 %	16,39 %	18,46 %	6,76 %	8,40 %	4,05 %	5,51 %
		Стоимость юридического сопровождения в процентах от цены покупки	1,48 %	1,58 %	0,65 %	0,75 %	0,38 %	0,48 %	0,26 %	0,36 %
		Комиссия агента по недвижимости в процентах от общих затрат	49,84 %	48,63 %	50,77 %	49,52 %	35,82 %	35,19 %	31,09 %	30,62 %
США, Штат Мэн	Расходы	Комиссия агента по недвижимости	6 000 евро	6 000 евро	15 000 евро	15 000 евро	30 000 евро	30 000 евро	60 000 евро	60 000 евро
		Цена покупки	100 000 евро	100 000 евро	250 000 евро	250 000 евро	500 000 евро	500 000 евро	1 000 000 евро	1 000 000 евро
		Стоимость проверки права собственности	228 евро	228 евро	228 евро	228 евро	228 евро	228 евро	228 евро	228 евро
		Вознаграждение юриста со стороны покупателя	148 евро	-	148 евро	-	148 евро	-	148 евро	-

		Вознаграждение юриста со стороны продавца	103 евро	103 евро	103 евро	103 евро	103 евро	103 евро	103 евро	103 евро		
		Вознаграждение юриста банка	-	148 евро	-	148 евро	-	148 евро	-	148 евро		
		Комиссия за оценку недвижимости	-	266 евро	-	266 евро	-	266 евро	-	266 евро		
		Стоимость услуг инспектора (инженера)	-	152 евро	-	152 евро	-	171 евро	-	171 евро		
		Налог на передачу недвижимого имущества	335 евро	335 евро	837 евро	837 евро	1 674 евро	1 674 евро	3 348 евро	3 348 евро		
		Страхование права собственности владельца	228 евро	304 евро	628 евро	704 евро	1 256 евро	1 332 евро	2 511 евро	2 587 евро		
		Стоимость услуг компании по проверке права собственности	152 евро	152 евро	152 евро	152 евро	152 евро	152 евро	152 евро	152 евро		
		Регистрационная пошлина	14 евро	14 евро	15 евро	15 евро	15 евро	15 евро	15 евро	15 евро		
		Стоимость регистрации ипотеки	-	44 евро	-	44 евро	-	44 евро	-	44 евро		
		Всего затраты на передачу	7 208 евро	7 747 евро	17 112 евро	17 651 евро	33 577 евро	34 135 евро	66 507 евро	67 064 евро		
		Общая стоимость юридического сопровождения	860 евро	936 евро	1 259 евро	1 336 евро	1 887 евро	1 963 евро	3 143 евро	3 219 евро		
		Стоимость юридического сопровождения в процентах от общих затрат	11,93 %	12,08 %	7,36 %	7,57 %	5,62 %	5,75 %	4,73 %	4,80 %		
		Стоимость юридического сопровождения в процентах от цены покупки	0,86 %	0,94 %	0,50 %	0,53 %	0,38 %	0,39 %	0,31 %	0,32 %		
		Комиссия агента по недвижимости в процентах от общих затрат	83,24 %	77,45 %	87,66 %	84,98 %	89,35 %	87,89 %	90,22 %	89,47 %		
США, Штат Нью-Йорк	Расходы	Комиссия агента по недвижимости	6 000 евро	6 000 евро	15 000 евро	15 000 евро	30 000 евро	30 000 евро	60 000 евро	60 000 евро		
		Цена покупки	100 000 евро	100 000 евро	250 000 евро	250 000 евро	500 000 евро	500 000 евро	1 000 000 евро	1 000 000 евро		
		Вознаграждение юриста со стороны покупателя	342 евро	342 евро	342 евро	342 евро	342 евро	342 евро	342 евро	342 евро	342 евро	
		Вознаграждение юриста со стороны продавца	419 евро	419 евро	419 евро	419 евро	419 евро	419 евро	419 евро	419 евро	419 евро	
		Вознаграждение юриста банка	-	304 евро	-	304 евро	-	304 евро	-	304 евро	-	
		Комиссия за оценку недвижимости	190 евро	190 евро	228 евро	228 евро	228 евро	228 евро	228 евро	266 евро	266 евро	
		Налог на передачу недвижимого имущества	304 евро	304 евро	761 евро	761 евро	1 522 евро	1 522 евро	3 044 евро	3 044 евро	3 044 евро	
		Страхование права собственности владельца	467 евро	467 евро	853 евро	853 евро	1 496 евро	1 496 евро	2 649 евро	2 649 евро	2 649 евро	
		Страхование права собственности кредитора по ипотеке	-	114 евро	-	176 евро	-	365 евро	-	365 евро	-	
		Регистрационная пошлина	27 евро	27 евро	27 евро	27 евро	27 евро	27 евро	27 евро	27 евро	27 евро	
		Стоимость регистрации ипотеки	-	64 евро	-	64 евро	-	64 евро	-	64 евро	-	
				Всего затраты на передачу	7 750 евро	8 233 евро	17 631 евро	18 175 евро	34 035 евро	34 768 евро	66 748 евро	66 812 евро
				Общая стоимость юридического сопровождения	1 228 евро	1 647 евро	1 614 евро	2 094 евро	2 257 евро	2 926 евро	3 410 евро	3 410 евро
				Стоимость юридического сопровождения в процентах от общих затрат	15,85 %	20,00 %	9,15 %	11,52 %	6,63 %	8,42 %	5,11 %	5,10 %
		Стоимость юридического сопровождения в процентах от цены покупки	1,23 %	1,65 %	0,65 %	0,84 %	0,45 %	0,59 %	0,34 %	0,34 %		
		Комиссия агента по недвижимости в процентах от общих затрат	77,42 %	72,88 %	85,08 %	82,53 %	88,15 %	86,29 %	89,89 %	89,80 %		

Appendix C: Таблица VI. Стоимость юридического сопровождения и другие расходы по сделкам с недвижимостью

Цена покупки		100 000,00 евро	250 000,00 евро	500 000,00 евро
Государство				
Андорра	стоимость услуг нотариуса	550,00 евро	870,00 евро	1 170,00 евро
	регистрационные пошлины	0 евро	0 евро	0 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,55 %	0,35 %	0,23 %
	комиссионные агента по недвижимости	обычно 5 % от цены покупки	обычно 5 % от цены покупки	обычно 5 % от цены покупки
	налоги на передачу недвижимого имущества	4–4,5 % (4 % для физических лиц, 4,5 % для юридических лиц)	4–4,5 % (4 % для физических лиц, 4,5 % для юридических лиц)	4–4,5 % (4 % для физических лиц, 4,5 % для юридических лиц)
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	9–9,5 %	9–9,5 %	9–9,5 %
Аргентина	стоимость услуг нотариуса	до 2 000,00 евро	до 5 000,00 евро	до 10 000,00 евро
	регистрационные пошлины	200,00 евро	500,00 евро	1 000,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	2,2 %	2,2 %	2,2 %
	комиссионные агента по недвижимости	6–8 % (участие агента по недвижимости необязательно)	6–8 % (участие агента по недвижимости необязательно)	6–8 % (участие агента по недвижимости необязательно)

	налоги на передачу недвижимого имущества	зависит от провинции, 3,6 %; обычно 1,5 % дополнительного налога на передачу недвижимого имущества + 3 %, если передается недвижимое имущество дочерней структуры	зависит от провинции, 3,6 %; обычно 1,5 % дополнительного налога на передачу недвижимого имущества + 3 %, если передается недвижимое имущество дочерней структуры	зависит от провинции, 3,6 %; обычно 1,5 % дополнительного налога на передачу недвижимого имущества + 3 %, если передается недвижимое имущество дочерней структуры
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	9,6–11,6 %	9,6–11,6 %	9,6–11,6 %
Австрия	стоимость услуг нотариуса	не применимо	не применимо	не применимо
	регистрационные пошлины	1 100,00 евро	2 750,00 евро	5 500,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки			
	комиссионные агента по недвижимости	не применимо	не применимо	не применимо
	налоги на передачу недвижимого имущества	1 000,00–2 500,00 евро	2 500,00–6 250,00 евро	5 000,00–12 500,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	1–2,5 %	1–2,5 %	1–2,5 %
Бельгия	стоимость услуг нотариуса	1 593,66 евро	2 448,66 евро	2 591,65 евро
	регистрационные пошлины	220,00 евро	220,00 евро	220,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	1,81 %	1,07 %	0,56 %
	комиссионные агента по недвижимости			

	налоги на передачу недвижимого имущества			
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки			
Болгария	стоимость услуг нотариуса	не применимо	не применимо	не применимо
	регистрационные пошлины	не применимо	не применимо	не применимо
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки			
	комиссионные агента по недвижимости			
	налоги на передачу недвижимого имущества	не применимо	не применимо	не применимо
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки			
Китай	стоимость услуг нотариуса	примерно 100,00 евро	примерно 250,00 евро	примерно 500,00 евро
	регистрационные пошлины	примерно 10,00 евро	примерно 10,00 евро	примерно 10,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,11 %	0,1 %	0,1 %
	комиссионные агента по недвижимости	2–3 %	2–3 %	2–3 %
	налоги на передачу недвижимого имущества	Налог на доходы субъектов предпринимательской деятельности: 5,5 %; налог на доходы физических лиц: 2 %; налог на сделку: 3–	Налог на доходы субъектов предпринимательской деятельности: 5,5 %; налог на доходы физических лиц: 2 %; налог на сделку: 3–	Налог на доходы субъектов предпринимательской деятельности: 5,5 %; налог на доходы физических лиц: 2 %; налог на сделку: 3–

		5 %	5 %	5 %
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки			
Колумбия	стоимость услуг нотариуса	400,00 евро	1 015,00 евро	1 876,00 евро
	регистрационные пошлины	500,00 евро	1 250,00 евро	2 503,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,9 %	0,91 %	0,88 %
	комиссионные агента по недвижимости	обычно комиссионных нет, в соответствующих случаях — 5 %	обычно комиссионных нет, в соответствующих случаях — 5 %	обычно комиссионных нет, в соответствующих случаях — 5 %
	налоги на передачу недвижимого имущества	16 % + 1 % ожидаемого налога на доход	16 % + 1 % ожидаемого налога на доход	16 % + 1 % ожидаемого налога на доход
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	17–22 %	17–22 %	17–22 %
Республика Конго	стоимость услуг нотариуса	3 524,49 евро	3 689,18 евро	4 939,18 евро
	регистрационные пошлины	не применимо	не применимо	не применимо
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки			
	комиссионные агента по недвижимости	10 000,00 евро	25 000,00 евро	50 000,00 евро
	налоги на передачу недвижимого имущества	не применимо	не применимо	не применимо
	дополнительные расходы в			

	процентах от цены покупки			
Коста-Рика	стоимость услуг нотариуса	1–2,5 % стоимости сделки	1–2,5 % стоимости сделки	1–2,5 % стоимости сделки
	регистрационные пошлины	2,5 % (в т. ч. налог на передачу недвижимого имущества)	2,5 % (в т. ч. налог на передачу недвижимого имущества)	2,5 % (в т. ч. налог на передачу недвижимого имущества)
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	3,5–5 %	3,5–5 %	3,5–5 %
	комиссионные агента по недвижимости	не применимо	не применимо	не применимо
	налоги на передачу недвижимого имущества	2,5 %	2,5 %	2,5 %
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Хорватия	стоимость услуг нотариуса	410,00 евро	440,00 евро	490,00 евро
	регистрационные пошлины	33,00 евро	33,00 евро	33,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,44 %	0,18 %	0,18 %
	комиссионные агента по недвижимости	зависит от деловой политики агента	зависит от деловой политики агента	зависит от деловой политики агента
	налоги на передачу недвижимого имущества	5 %	5 %	5 %
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки			
Эстония	стоимость услуг нотариуса	400,00 евро	1 000,00 евро	1 900,00 евро

	регистрационные пошлины	110,00 евро	590,00 евро	1 510,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,51 %	1,59 %	2,41 %
	комиссионные агента по недвижимости	по договоренности	по договоренности	по договоренности
	налоги на передачу недвижимого имущества	/	/	/
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки			
Франция	стоимость услуг нотариуса	2 140,00 евро	3 352,00 евро	5 387,00 евро
	регистрационные пошлины	400,00 евро	400,00 евро	400,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	2,54 %	1,5 %	1,16 %
	комиссионные агента по недвижимости	5 000,00–10 000,00 евро	12 500,00–25 000,00 евро	25 000,00–50 000,00 евро
	налоги на передачу недвижимого имущества	8 030,00 евро	17 300,00 евро	32 750,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	13,03 %–18,03 %	11,72 %–16,92 %	11,72 %–16,92 %
Грузия	стоимость услуг нотариуса	265,00 евро	510,00 евро	705,00 евро
	регистрационные пошлины	от 20 до 80 евро в зависимости от скорости регистрации	от 20 до 80 евро в зависимости от скорости регистрации	от 20 до 80 евро в зависимости от скорости регистрации
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование	0 евро	0 евро	0 евро

	права собственности			
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,29 %–0,35 %	0,21 %–0,24 %	0,15 %–0,16 %
	комиссионные агента по недвижимости	2 000,00–5 000,00 евро	5 000,00–12 500,00 евро	10 000,00–25 000,00 евро
	налоги на передачу недвижимого имущества	265,00 евро	510,00 евро	705,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	2,27 %–6,27 %	2,2 %–5,2 %	2,14 %–5,14 %
Германия	стоимость услуг нотариуса	546,00 евро	1 070,00 евро	1 870,00 евро
	регистрационные пошлины	273,00 евро	535,00 евро	935,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,82 %	0,64 %	0,56 %
	комиссионные агента по недвижимости	7 140,00 евро	17 850,00 евро	35 700,00 евро
	налоги на передачу недвижимого имущества	1 500,00 евро	3 750,00 евро	7 500,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	8,14 %	8,64 %	8,64 %
Гватемала	стоимость услуг нотариуса	2 184,78 евро	не применимо	не применимо
	регистрационные пошлины	184,49 евро	не применимо	не применимо
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения	2,37 %	не применимо	не применимо

	от цены покупки			
	комиссионные агента по недвижимости	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	налоги на передачу недвижимого имущества	3 174,74 евро	не применимо	не применимо
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	3 % гербовый сбор или 12 % НДС	3 % гербовый сбор или 12 % НДС	3 % гербовый сбор или 12 % НДС
Венгрия	стоимость услуг нотариуса	не применимо	не применимо	не применимо
	регистрационные пошлины	не применимо	не применимо	не применимо
	юридический аудит	не применимо	не применимо	не применимо
	страхование права собственности	не применимо	не применимо	не применимо
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	не применимо	не применимо	не применимо
	комиссионные агента по недвижимости			
	налоги на передачу недвижимого имущества			
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки			
Италия	стоимость услуг нотариуса	500,00 евро	1 250,00 евро	примерно 2 500,00 евро
	регистрационные пошлины	не применимо	не применимо	не применимо
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	не применимо	не применимо	не применимо
	комиссионные агента по недвижимости	4 000,00–10 000,00 евро	10 000,00–25 000,00 евро	20 000,00–50 000,00 евро
	налоги на передачу	2 100,00 евро	5 100,00 евро	10 100,00 евро

	недвижимого имущества			
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	6,1–12,1 %	6,04–12,04 %	6,02–12,02 %
Корея	стоимость услуг нотариуса	1 500,00–3 000,00 евро; необязательно	3 750,00–7 500,00 евро; необязательно	7 500,00–15 000,00 евро; необязательно
	регистрационные пошлины	не применимо	не применимо	не применимо
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	1,5–3 %	1,5–3 %	1,5–3 %
	комиссионные агента по недвижимости	900,00 евро	2 250,00 евро	4 500,00 евро
	налоги на передачу недвижимого имущества	1 500,00–3 000,00 евро	3 750,00–7 500,00 евро	7 500,00–15 000,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	2,4 %–3,9 %	2,4 %–3,9 %	2,4 %–3,9 %
Косово	стоимость услуг нотариуса	120,00 евро	280,00 евро	520,00 евро
	регистрационные пошлины	50,00 евро	140,00 евро	300,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,17 %	0,17 %	0,16 %
	комиссионные агента по недвижимости	/	/	/
	налоги на передачу недвижимого имущества	50,00 евро	140,00 евро	300,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	0,05 %	0,06 %	0,06 %

Литва	стоимость услуг нотариуса	450,00 евро	1 125,00 евро	2 250,00 евро
	регистрационные пошлины	5,79–289,62 евро	5,79–289,62 евро	5,79–289,62 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,46–0,74 %	0,45–0,57 %	0,45–0,51 %
	комиссионные агента по недвижимости	не применимо	не применимо	не применимо
	налоги на передачу недвижимого имущества	450,00 евро	1 125,00 евро	2 250,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	0,45 %	0,45 %	0,45 %
Люксембург	стоимость услуг нотариуса	856,00 евро	1 400,00 евро	1 650,00 евро
	регистрационные пошлины	не применимо	не применимо	не применимо
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки			
	комиссионные агента по недвижимости	не применимо	не применимо	не применимо
	налоги на передачу недвижимого имущества	не применимо	не применимо	не применимо
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	не применимо	не применимо	не применимо
Мали	стоимость услуг нотариуса	1 750,00 евро	4 375,00 евро	8 750,00 евро
	регистрационные пошлины	900,00 евро	2 250,00 евро	4 500,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование	0 евро	0 евро	0 евро

	права собственности			
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	2,65 %	2,65 %	2,65 %
	комиссионные агента по недвижимости	5 000,00 евро	12 500,00 евро	25 000,00 евро
	налоги на передачу недвижимого имущества	18 000,00 евро	45 000,00 евро	90 000,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	23 %	23 %	23 %
Марокко	стоимость услуг нотариуса	1 000,00 евро	2 500,00 евро	5 000,00 евро
	регистрационные пошлины	не применимо	не применимо	не применимо
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки			
	комиссионные агента по недвижимости	не применимо	не применимо	не применимо
	налоги на передачу недвижимого имущества	5 000,00 евро	12 500,00 евро	25 000,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	5 %	5 %	5 %
Португалия	стоимость услуг нотариуса	не входит в компетенцию нотариусов	не входит в компетенцию нотариусов	не входит в компетенцию нотариусов
	регистрационные пошлины	250,00 евро	250,00 евро	250,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического	0,25 %	0,1 %	0,05 %

	сопровождения от цены покупки			
	комиссионные агента по недвижимости	5 000,00 евро	12 500,00 евро	25 000,00 евро
	налоги на передачу недвижимого имущества	0–6 500,00 евро	0–16 250,00 евро	0–32 500,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	5–11,5 %	5–11,5 %	5–11,5 %
Российская Федерация	стоимость услуг нотариуса	465,00 евро	615,00 евро	865,00 евро
	регистрационные пошлины	321,00 евро	321,00 евро	321,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,79 %	0,37 %	0,24 %
	комиссионные агента по недвижимости	не применимо	не применимо	не применимо
	налоги на передачу недвижимого имущества	270,00 евро	425,00 евро	700,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	0,27 %	0,17 %	0,14 %
Словакия	стоимость услуг нотариуса	691,00 евро	766,00 евро	891,00 евро
	регистрационные пошлины	регистрация в течение 30 дней: от 33 до 66 евро; регистрация в течение 15 дней: от 133 до 266 евро	регистрация в течение 30 дней: от 33 до 66 евро; регистрация в течение 15 дней: от 133 до 266 евро	регистрация в течение 30 дней: от 33 до 66 евро; регистрация в течение 15 дней: от 133 до 266 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	0,72–9,57 %	0,32–0,41 %	0,18–0,23 %

	комиссионные агента по недвижимости	не применимо	не применимо	не применимо
	налоги на передачу недвижимого имущества	690,00 евро	775,00 евро	900,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	0,69 %	0,31 %	0,18 %
Турция	стоимость услуг нотариуса	1 130,00–9 480,00 евро	2 825,00–23 700,00 евро	5 650,00–47 400,00 евро
	регистрационные пошлины	3 000,00–4 000,00 евро	7 500,00–10 000,00 евро	15 000,00–20 000,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	4,13–13,48 %	4,13–13,48 %	4,13–13,48 %
	комиссионные агента по недвижимости	не применимо	не применимо	не применимо
	налоги на передачу недвижимого имущества	не применимо	не применимо	не применимо
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	не применимо	не применимо	не применимо
Великобритания (Англия и Уэльс) — по данным П. Мюррея	гонорар адвоката продавца	571,00 евро	635,00 евро	768,00 евро
	гонорар адвоката покупателя	608,00 евро	676,00 евро	815,00 евро
	регистрационные пошлины	88,00 евро	220,00 евро	323,00 евро
	юридический аудит	304,00 евро	304,00 евро	304,00 евро
	страхование права собственности	не применимо	не применимо	не применимо
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	1,57 % (без учета страхования права собственности)	0,73 % (без учета страхования права собственности)	0,44 % (без учета страхования права собственности)
	комиссионные агента по недвижимости	1 300,00 евро (+НДС)	3 250,00 евро (+НДС)	6 500,00 евро (+НДС)

	налоги на передачу недвижимого имущества	/	5 000,00 евро	25 000,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	1,3 %	3,3 %	6,3 %
Соединенные Штаты Америки (штат Нью-Йорк)	гонорар юриста продавца	419,00 евро	419,00 евро	419,00 евро
	гонорар юриста покупателя	342,00 евро	342,00 евро	342,00 евро
	регистрационные пошлины			
	юридический аудит	не применимо	не применимо	не применимо
	страхование права собственности	467,00 евро	853,00 евро	1 496,00 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	1,23 % (без учета страхования права собственности)	0,66 % (без учета страхования права собственности)	0,45 % (без учета страхования права собственности)
	комиссионные агента по недвижимости	6 000,00 евро	15 000,00 евро	30 000,00 евро
	налоги на передачу недвижимого имущества	400,00 евро	1 000,00 евро	2 000,00 евро
	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	6,4 %	6,4 %	6,4 %
Уругвай	стоимость услуг нотариуса	3 000,00 евро	7 500,00 евро	15 000,00 евро
	регистрационные пошлины	219,00 евро	219,00 евро	219,00 евро
	юридический аудит	0 евро	0 евро	0 евро
	страхование права собственности	0 евро	0 евро	0 евро
	процентная величина стоимости юридического сопровождения от цены покупки	3,22 %	3,09 %	3,04 %
	комиссионные агента по недвижимости	3 000,00 евро (+НДС)	7 500,00 евро (+НДС)	15 000,00 евро (+НДС)
	налоги на передачу недвижимого имущества	2 000,00 евро	5 000,00 евро	10 000,00 евро

	дополнительные расходы в процентах от цены покупки	5 %	5 %	5 %
--	-------------------------------------------------------------	-----	-----	-----

Источники: Анкета; Исследование П. Мюррея; Исследование CNUE; Исследование Dual Conseil Study

<http://www.cvfirm.com/calculator/calculate.php>

<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/09/23/13G00149/sq>

<http://www.investopedia.com/articles/active-trading/031215/how-real-estate-agent-and-broker-fees-work.asp>

<http://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-selling/how-much-should-i-pay-the-estate-agent/>

<https://www.tax.ny.gov/bus/transfer/rptidx.htm>

<https://www.gov.uk/buy-sell-your-home/tax>

<https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax>

<https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates>

Appendix D: Таблица VII. Расходы по корпоративному праву

Предмет рассмотрения Государства		расходы на регистрацию компании с ограниченной ответственностью	расходы действующего предприятия
Андорра	стоимость услуг нотариуса	450,76 евро	
	регистрационные пошлины	30 %	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	0 евро	0 евро
Аргентина	стоимость услуг нотариуса	в среднем 500,00 евро	
	регистрационные пошлины	500,00 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	50,00 евро	50,00 евро
Австрия	стоимость услуг нотариуса	не применимо	
	регистрационные пошлины	не применимо	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	13,70 евро + 20 % НДС	13,70 евро 20 % НДС
Бельгия	стоимость услуг нотариуса	1 553,00 евро	
	регистрационные пошлины	1 490,50 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	от 9,92 евро +21 % НДС до 54,92 евро + 21 % НДС	от 9,92 евро +21 % НДС до 54,92 евро + 21 % НДС
Китай	стоимость услуг нотариуса	участие нотариуса не требуется	
	регистрационные пошлины	не взимаются	
	юридическое заключение	не применимо	
	справка о состоянии юридического лица	не применимо	
	выписка из реестра	как правило, бесплатно	как правило, бесплатно
Колумбия	стоимость услуг нотариуса	зависит от стоимости компании: например, 400 евро для компании стоимостью 100 000 евро	
	регистрационные пошлины	зависит от стоимости компании: например, 240 евро для компании стоимостью 33 500 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	1,50 евро	1,50 евро

Республика Конго	стоимость услуг нотариуса	зависит от типа компании: 259,16 евро для закрытых акционерных компаний (Ltd); 762,25 евро для открытых акционерных компаний (plc)	
	регистрационные пошлины	не взимаются	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	76,22 евро для закрытых акционерных компаний (Ltd); 152,45 евро для корпораций	76,22 евро для закрытых акционерных компаний (Ltd); 152,45 евро для корпораций
Коста-Рика	стоимость услуг нотариуса	процент от общественного капитала	
	регистрационные пошлины	166,04 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	4,98 евро	4,98 евро
Хорватия	стоимость услуг нотариуса	265,00 евро для закрытых акционерных компаний (Ltd)	
	регистрационные пошлины	50,00 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	зависит от количества страниц	зависит от количества страниц
Эстония	стоимость услуг нотариуса	не применимо	
	регистрационные пошлины	145,00–190,00 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	3,20 евро + НДС (20 %)	3,20 евро + НДС (20 %)
Франция	стоимость услуг нотариуса	1 200,00 евро	
	регистрационные пошлины	500,00 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	4,50 евро	4,50 евро
Грузия	стоимость услуг нотариуса	максимум 400,00 евро	
	регистрационные пошлины	40,00–80,00 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	5,90 евро	5,90 евро
Германия	стоимость услуг нотариуса	225,00 евро	
	регистрационные пошлины	150,00 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	4,50 евро	4,50 евро

Гватемала	стоимость услуг нотариуса	В соответствии с размером акционерного капитала: 0,97 евро за каждую тысячу для капитала размером от 34 122,08 евро	
	регистрационные пошлины	не применимо	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	3,41 евро + 0,11 евро за страницу	3,41 евро + 0,11 евро за страницу
Италия	стоимость услуг нотариуса	300,00–400,00 евро	
	регистрационные пошлины	446,00 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	включена в стоимость услуг нотариуса; может быть получена любым лицом во время первичной консультации (3 евро)	включена в стоимость услуг нотариуса; может быть получена любым лицом во время первичной консультации (3 евро)
Корея	стоимость услуг нотариуса	82,91 евро	
	регистрационные пошлины	налог: 0,4 %	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	0,83 евро	0,83 евро
Литва	стоимость услуг нотариуса	0,1–0,3 % уставного капитала юридического лица при регистрации (но не менее 72,41 евро и не более 289,62 евро)	
	регистрационные пошлины	зависят от типа компании; варьируется от 8,69 евро до 99,63 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	0,87–15,06 евро	0,87–15,06 евро
Люксембург	стоимость услуг нотариуса	не применимо	
	регистрационные пошлины	105,91 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	10,43 евро	10,43 евро
Мали	стоимость услуг нотариуса	384,00 евро для закрытых акционерных компаний (Ltd); 750,00 евро для открытых акционерных компаний (plc)	
	регистрационные пошлины	9,00 евро + гербовый сбор	
	юридическое заключение	не требуется	

	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	22,50 евро	22,50 евро
Марокко	стоимость услуг нотариуса	по договоренности	
	регистрационные пошлины	до 35,00 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	0 евро	0 евро
Португалия	стоимость услуг нотариуса	устанавливаются на усмотрение нотариуса	
	регистрационные пошлины	360,00 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	20,00 евро	20,00 евро
Российская Федерация	стоимость услуг нотариуса	2,90 евро	
	регистрационные пошлины	58,10 евро	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	2,90 евро	2,90 евро
Словакия	стоимость услуг нотариуса	Ltd: от 100,00 евро; plc: от 250,00 евро	
	регистрационные пошлины	Ltd: 300,00 евро (150,00 евро в случае электронной заявки); plc: 800,00 евро (400,00 евро в случае электронной заявки)	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	через суд: 6,50 евро; через нотариуса: от 3,70 евро; по почте: 4,50 евро	через нотариуса: от 3,70 евро (зависит от количества страниц)
Великобритания (Англия и Уэльс)	вознаграждение адвоката	141,91 евро	
	проверка доступности наименования компании	16,45 евро	
	регистрационные пошлины	онлайн: 13,16 евро; по почте: 43,86 евро	
	юридическое заключение		2 199,80–5 499,50 евро
	справка о состоянии юридического лица		164,99–329,97 евро
	выписка из реестра	зависит от количества требуемой информации	зависит от количества требуемой информации
Соединенные Штаты Америки (штат Нью-Йорк)	стоимость услуг юриста	не применимо	
	другие сборы (публикация и др.)	394,70 евро	
	регистрационные пошлины	228,51 евро	
	юридическое заключение		2 503,23–8 344,11 евро
	справка о состоянии		41,72–83,44 евро

	юридического лица		
	выписка из реестра	не применимо	не применимо
Уругвай	стоимость услуг нотариуса	58,33 %	
	регистрационные пошлины	17,8 %	
	юридическое заключение	не требуется	
	справка о состоянии юридического лица	не требуется	
	выписка из реестра	84,00 евро	84,00 евро

Источники: Анкета; косвенные данные

<https://www.jordans.co.uk/documents/10180/0/Formations+price+list/122bc051-5236-48cd-8c05-461ac93195b9>

<https://www.rsl.lu/mjrscs/jsp/webapp/static/mjrscs/fr/mjrscs/tarifs.html>