

*В. А. Рыжова<sup>1\*</sup>, В. В. Хоменко<sup>1</sup>, Е. С. Стегниенко<sup>1</sup>*

## **К вопросу обязательной нотариальной формы сделок**

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

\* e-mail: a.viktoria.ryzhova@mail.ru

**Аннотация.** В настоящее время стороны сделки зачастую обходят нотариальную форму стороной, из-за этого происходит множество преступлений в сфере оборота недвижимости. Одной из таких причин является отсутствие эффективного превентивного правового регулирования и должного контроля за соблюдением сделок. При изучении необходимости нотариальной формы сделок с недвижимостью было выявлено, что обязательность данной формы обеспечит стабильность гражданского оборота недвижимости и защиту личных имущественных прав граждан, так как она является дополнительной гарантией безопасности для контрагентов. Однако, следует отметить, что нотариальная форма сделки не всегда может уберечь от оспаривания и мошенничества.

**Ключевые слова:** сделка с недвижимостью, недвижимое имущество, нотариус, государственная регистрация сделки, форма сделки, оспаривание сделки

*V. A. Ryzhova<sup>1\*</sup>, V. V. Khomenko<sup>1</sup>, E. S. Stegnienko<sup>1</sup>*

## **To the question of the obligatory notarial form of discussion**

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: a.viktoria.ryzhova@mail.ru

**Abstract.** Currently, the parties to the transaction often bypass the notarial form, because of this, many crimes occur in the field of real estate turnover. One of these reasons is the lack of effective preventive legal regulation and proper control over compliance with transactions. When studying the need for a notarial form of real estate transactions, it was revealed that the mandatory nature of this form will ensure the stability of the civil circulation of real estate and the protection of personal property rights of citizens, as it is an additional guarantee of security for counterparties. However, it should be noted that the notarial form of the transaction cannot always protect against contestation and fraud.

**Keywords:** real estate transaction, real estate, notary, state registration of the transaction, form of the transaction, challenging the transaction

### ***Введение***

В настоящее время правовое регулирование гражданского оборота недвижимости продолжает совершенствоваться как через принятие изменений в существующие нормативные акты, так и через неоднородную судебную практику. В связи с этим особый интерес представляет обеспечение условий безопасности и защита прав контрагентов сделок с недвижимым имуществом. Целью данного исследования является анализ необходимости нотариальной формы при совершении сделок с недвижимостью.

Для достижения названной цели были поставлены следующие задачи:

- рассмотрение устной формы сделки, как одной из часто оспариваемых;
- выявление отрицательных сторон письменной формы сделки без нотариального заверения;
- изучение преимуществ нотариальной формы сделки с недвижимостью.

### ***Методы и материалы***

Исследование необходимости нотариального заверения сделок с объектами недвижимости осуществлялось авторами посредством анализа законов и подзаконных актов, действующих на территории Российской Федерации, судебной практики, статистических данных из открытых источников органов государственной власти и проблем, возникающих в рамках применения и реализации соответствующих норм права.

### ***Результаты***

В статье 159 ГК РФ говорится: сделка, для которой законом не установлена письменная форма, может быть заключена устно. Получается, договариваться на словах кодекс не запрещает, но при этом есть соглашения, которые необходимо заключать только письменно [1].

Письменная форма сделки обязательна в следующих случаях:

- если сделки (любые) заключают организации (юридические лица);
- когда договор составлен между физическим лицом и организацией;
- если в соглашении указаны суммы более 10 000 Р;
- отдельные сделки, для которых законом установлена письменная форма.

В их число входят все договоры с недвижимым имуществом.

В статье 168 ГК РФ говорится лишь об оспоримом статусе сделки, если при её заключении были нарушены требования закона. Соответственно, в случае неоднозначности ситуации решение принимает суд: например, он может счесть устный договор найма жилого помещения действительным, но может и не признать.

В статье 162 кодекса сказано, что, если стороны не заключили письменный договор, то они не могут опираться на показания свидетелей, но при этом имеют право использовать в подтверждение своих слов документальные и иные доказательства. Например, такими доказательствами в соответствии с судебной практикой могут выступать переписки в мессенджере или по электронной почте, но только если скриншоты позволяют установить отправителей сообщений по их именам и фамилиям, а в самой переписке однозначно понятно, что стороны договорились о предмете сделки, взаимных правах и обязанностях, размерах и сроках оплаты. В этом случае форму сделки можно квалифицировать как письменную, хотя детали соглашения не зафиксированы на бумаге и не скреплены подписями.

Как известно, гражданское законодательство закрепляет так называемый принцип добровольности нотариального удостоверения сделок – стороны по своему усмотрению вправе избрать приемлемую для них форму: простую письменную или нотариальную, даже если законом эта форма не является обязатель-

ной. Так, ГК РФ обязывает стороны обращаться к нотариусу за заверением договора, если между ними возникают рентные отношения, одной из сторон или же обеими сторонами сделки выступают недееспособные, в том числе несовершеннолетние, субъекты или же в случае, если предмет находился в общей собственности.

Исходя из того, что нотариальная форма сделки необязательна, большинство людей не заинтересованы в нотариальном заверении сделок, по причине экономии времени и денежных средств.

Зачастую не нотариально заверенные сделки несут за собой риски и с легкостью оспариваются. Одним из примеров оспаривания сделки, является обращение лица в суд с иском о признании договора купли-продажи недействительным, истребовании имущества из чужого незаконного владения, сославшись на то, что ему на праве собственности принадлежала квартира, и она выбыла из владения истца не по его воле. Суд первой инстанции и апелляция отказали в удовлетворении иска. После этого истец обратился в Верховный Суд [3], который впоследствии встал на его сторону и по делу была назначена судебно-почерковедческая экспертиза, по результатам которой было установлено, что подпись на договоре купли-продажи спорной квартиры и в акте приема-передачи не принадлежит ответчику, который после регистрации договора купли-продажи не предпринимал попыток вселения в квартиру. Количество подобных ситуаций в настоящее время растет [5].

Следует отметить, что нотариально заверенные сделки не всегда являются гарантией безопасности сторон, так как такие сделки тоже оспоримы. Примером описанного случая служит оспаривание завещания и признание его недействительным. Но согласно абз. 2 п. 2 ст. 1131 ГК РФ оспаривание завещания до открытия наследства, т. е. до смерти наследодателя (ст. 1113 ГК РФ), не допускается. В литературе это объясняется необходимостью сохранения свободы волеизъявления наследодателя в целях соблюдения принципа свободы завещания, а также отсутствием правового эффекта завещания в силу прямого указания п. 5 ст. 1118 ГК РФ, отсутствия объекта правовой защиты как такового [2].

В последнее время растет количество судебных споров о признании завещателя недееспособным посмертно, уже после открытия завещания, в том числе после получения недвижимого имущества субъектом в соответствии с волей наследодателя и регистрацией его права собственности. В таком случае судебная экспертиза проводится на основании свидетельских показаний, сведений, оставшихся в медицинских учреждениях, включающих жалобы завещателя и анамнез его заболеваний. Переход права собственности от наследника по завещанию к наследнику по закону регистрируется в ЕГРН на основании судебного решения, признающего предыдущий документ-основание недействительным.

В ходе исследования был выявлен процент оспариваемых сделок от общего числа сделок с недвижимым имуществом в целом и по наследованию отдельно [6].

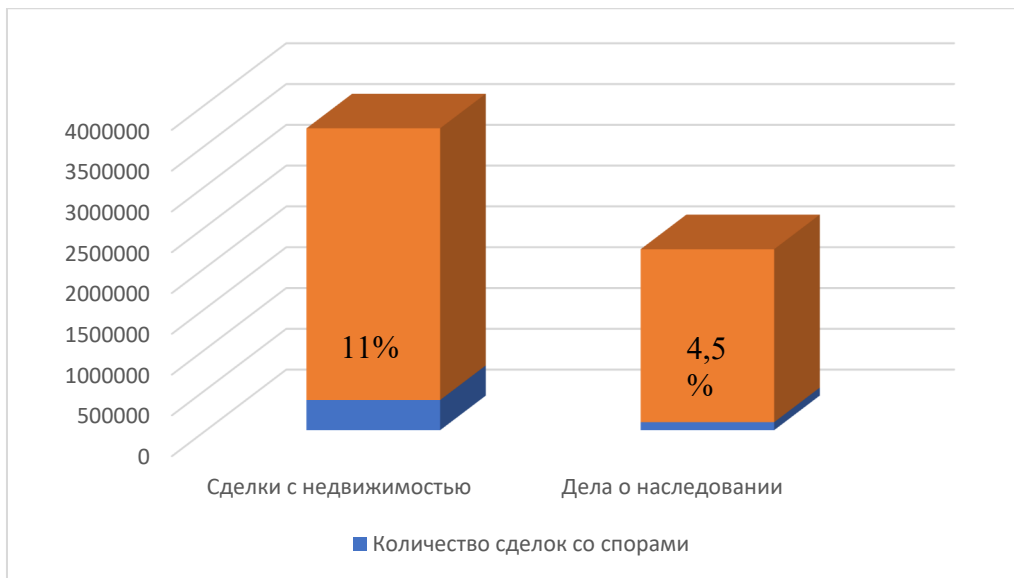


Рис.1. Количество оспариваемых сделок

Большой массив судебной практики по оспариванию сделок с недвижимостью, заключенных в простой письменной форме, является следствием отсутствия в законодательстве требования об обязательном нотариальном удостоверении большинства распространенных сделок с недвижимостью. В целях обеспечения стабильности гражданского оборота недвижимости и защиты личных неимущественных и имущественных прав граждан, авторами предлагается рассмотреть установление требования об обязательной нотариальной форме для сделок с недвижимостью, с расширением при этом полномочий нотариуса, в том числе совершенствования процедуры удостоверения им сторон сделок как дееспособных.

### *Заключение*

Анализируя полученные данные, авторы могут сделать вывод о сравнительно небольшом проценте сделок, разрешение которых осуществляется в суде, однако, если посмотреть на ситуацию под другим ракурсом, то каждая 10 сделка с недвижимым имуществом оспаривается, в том числе при наличии нотариального заверения и зарегистрированного права в ЕГРН. При этом выявлено, что иногда сделки с не соблюденной формой совершения были признаны действительными. В связи с этим предлагается внести на рассмотрение положения о совершенствовании процедуры совершения сделок в РФ на различных этапах, ввести дополнительные точки контроля в связи с наиболее частыми основаниями оспаривания сделок. Такие изменения повлекут за собой надежность и стабильность рынка недвижимости, гражданского оборота, которые также оказывают влияние на кадастровую оценку и, соответственно, систему налогообложения недвижимости государства.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Можно ли заключить устный договор аренды и какие у него особенности. – Текст : электронный. URL: <https://realty.ya.ru/journal/post/mozhno-li-zaklyuchit-ustnyy-dogovor-arendy/#part1> (дата обращения 5.05.2023).
2. Некоторые проблемы признания недействительным завещания на основании пункта 1 статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации. – Текст : электронный. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-problemy-priznaniya-nedeystvitelnym-zaveschaniya-na-osnovanii-punkta-1-stati-177-grazhdanskogo-kodeksa-rossiyskoj> (дата обращения 30.04.2023).
3. О некоторых особенностях, связанных с приобретением права собственности на недвижимое имущество. – Текст : электронный. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-nekotoryh-osobennostyah-svyazannyh-s-priobreteniem-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimoe-imuschestvo> (дата обращения 6.05.2023).
4. Сделки на коленке: почему в России растет число афер с жильем. – Текст : электронный. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f5a31649a794786a2c82a1b> (дата обращения 5.05.2023).
5. Совершение сделок с недвижимостью без нотариального удостоверения: риски для субъектов гражданского оборота. – Текст : электронный. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenie-sdelok-s-nedvizhimostyu-bez-notarialnogo-udostovereniya-riski-dlya-subektov-grazhdanskogo-oborota> (дата обращения 5.05.2023).
6. Семь случаев, когда продавец может вернуть себе квартиру. – Текст : электронный. URL: <https://m2.ru/media/article/kakie-sdelki-na-vtorichke-osparivayut-v-sude/> (дата обращения 5.05.2023).

© В. А. Рыжова, В. В. Хоменко, Е. С. Стегниенко, 2023