

Зайцева Жанна Альбертовна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью – гарантия защиты?

Аннотация. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью выступает ключевым инструментом правовой защищенности участников рынка. В статье анализируется эффективность нотариальной формы в обеспечении прав сторон, а также рассматривается целесообразность ее применения к сделкам, не требующим обязательного нотариального участия по закону.

Ключевые слова: сделка, нотариальное удостоверение, ответственность, защита

Целью статьи является теоретическое и практическое обоснование необходимости обязательного нотариального удостоверения документов, опосредующих сделки, направленные на переход прав, а также определение пределов возможных действий граждан и нотариусов на стадии, предшествующей подаче заявления в регистрирующий орган.

Сделка – это изъявленная воля. Под письменной формой сделки в современном праве понимается такое выражение воли ее сторон, при котором содержание воли излагается в форме текста, составленного из букв алфавита или иных понятных знаков, и при помощи материального носителя, позволяющего прочесть, записать и воспроизвести в неизменном виде содержащуюся в тексте информацию в течение достаточного, исходя из ее назначения, периода времени [1, с.101].

Фундамент правового регулирования сделок с недвижимостью в России формирует параграф 7 Гражданского Кодекса РФ. Он обеспечивает защиту прав

участников оборота, устанавливает строгие требования к форме и содержанию договора, а также к процедуре перехода прав на недвижимость. Эти нормы направлены на стабильность гражданского оборота и защиту интересов как продавцов, так и покупателей недвижимости.

Нотариальное удостоверение сделки — это процедура, при которой нотариус проверяет законность и добровольность волеизъявления сторон, разъясняет им правовые последствия совершаемых действий, а также удостоверяет подлинность подписей и соответствие сделки требованиям законодательства. [2, часть 1 параграф 7 (ст. 549-558)]

В отличие от простой письменной формы, нотариальная форма предполагает повышенный уровень юридической ответственности и контроля.

Нотариус выступает независимым и беспристрастным посредником, чья задача — обеспечить соблюдение баланса интересов продавца и покупателя. К основным гарантиям, предоставляемым нотариальной формой, относятся:

1. Проверка правоспособности и дееспособности сторон. Нотариус удостоверяется, что участники сделки осознают свои действия и обладают правом на распоряжение имуществом.

2. Анализ юридической чистоты объекта. Нотариус проверяет отсутствие обременений, арестов, судебных споров, а также наличие всех необходимых согласий (например, супругов или органов опеки).

3. Разъяснение правовых последствий. Участники получают полную информацию о рисках и последствиях сделки, что минимизирует вероятность оспаривания в будущем.

4. Фиксация волеизъявления. Нотариус удостоверяет, что сделка совершена добровольно, без давления или обмана.

В рамках осуществления нотариальной деятельности нотариус наделён специальными полномочиями по получению и обработке персональных данных, а также по направлению запросов в органы ЗАГС, МВД, Федеральную службу судебных приставов, арбитражные суды и иные государственные инстанции, в том числе для проверки сведений о банкротстве физических и юридических лиц, а

также о возможной причастности лиц к экстремистской деятельности. Такие полномочия закреплены в Основах законодательства Российской Федерации о нотариате [3, ст.5] и обусловлены необходимостью обеспечения законности и защиты прав граждан и организаций. В отличие от нотариуса, обычный гражданин существенно ограничен в доступе к подобной информации в силу требований Федерального закона «О персональных данных» [4, ст.7], который устанавливает приоритет защиты частной жизни и не допускает произвольного получения и распространения сведений о третьих лицах без их согласия или установленных законом оснований.

Оценка необходимости нотариального удостоверения сделок на основе анализа реальной практики.

1. Решение Петушинского районного суда Владимирской области от 22 января 2025 года по делу № 2-2/2025 (2-479/2024; М-193/2024).

Суть дела. Покупатель обратился с иском о признании заключённым и действительным договора купли-продажи 1/3 доли в праве общей долевой собственности на земельные участки. Ответчик утверждал, что не подписывал договор, а также указывал на ничтожность сделки из-за отсутствия нотариального удостоверения. Истец настаивал, что сделка была исполнена, а ответчик уклоняется от нотариального оформления.

Решение суда. Суд подробно исследовал обстоятельства и пришёл к выводу: если сделка требует нотариального удостоверения по закону (например, при отчуждении долей в недвижимости), несоблюдение формы влечёт ничтожность договора. Однако если одна из сторон исполнила сделку, а другая уклоняется от нотариального удостоверения, суд может признать сделку действительной по требованию исполнившей стороны. В данном деле суд отказал в иске, поскольку не было доказано, что ответчик уклонялся от нотариального удостоверения, а сам договор не был удостоверен нотариально. Это решение подчёркивает: только нотариально удостоверенная сделка даёт покупателю максимальную защиту и возможность доказать добросовестность в суде [5].

2. Санкт-Петербургский городской суд, дело № 33-2188/2025.

Суть дела. Покупатели заключили договор купли-продажи квартиры в нотариальной форме, полностью произвели расчёты, получили справки из наркологического и психоневрологического диспансеров о дееспособности продавца. Несмотря на это, сделки были признаны недействительными по иску третьих лиц (например, родственников продавца), и покупатели потеряли жильё, а возврат денег был отложен на неопределённый срок.

Решение суда. Суд указал, что даже нотариальная форма и справки не всегда спасают от оспаривания, если есть пороки в предыдущих сделках или скрытые права третьих лиц. Однако именно нотариальная форма позволила покупателям рассчитывать на возврат средств и признание их добросовестными приобретателями, а также стала основанием для взыскания убытков с виновных лиц.

Из всего вышесказанного можно сделать следующий вывод.

Нотариус несёт полную имущественную ответственность за вред, причинённый вследствие совершения нотариального действия, противоречащего закону, или неправомерного отказа в его совершении. В случае ошибки нотариус возмещает причинённый ущерб в полном объёме, а также может быть привлечён к дисциплинарной или уголовной ответственности.

Это положение служит дополнительной гарантией для участников сделки: в случае выявления нарушений или злоупотреблений со стороны нотариуса пострадавшая сторона вправе требовать возмещения убытков.

Таким образом, нотариальная форма существенно снижает риски признания сделки недействительной и защищает интересы добросовестных участников.

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью — это не просто формальность, а эффективный механизм защиты прав и законных интересов всех участников гражданского оборота. Несмотря на дополнительные расходы, связанные с обращением к нотариусу, такие издержки полностью компенсируются снижением юридических рисков и повышением уверенности в чистоте сделки. Ответственность нотариуса за качество своей работы выступает дополнительным гарантом стабильности и безопасности на рынке недвижимости.

Литература

1. Митрофанова И.А. Сделки, совершенные под условием, в гражданском законодательстве Российской Федерации: дис. ... канд. наук. – М., 2022. 380 с.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации / [Электронный ресурс] / URL: <https://base.garant.ru/10164072/> (дата обращения: 11.03.2026)
3. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 20.02.2026) / [Электронный ресурс] / URL: <https://base.garant.ru/10102426/> (дата обращения: 12.03.2026)
4. Федеральный закон «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ (последняя редакция) / [Электронный ресурс] / URL: <https://base.garant.ru/12148567/> (дата обращения 12.03.2026)
5. Решение № 2-2/2025 (2-479/2024)~М-193/2024 2-479/2024 от 21 января 2025 г. по делу № 2-2/2025 / [Электронный ресурс] / URL: <https://sudact.ru/regular/doc/4ZLtwXju2cVN/> (дата обращения: 13.03.2026)