

УДК 347.961

DOI: 10.34670/AR.2026.93.55.010

Юридическое значение нотариального акта в сфере совершения сделок с недвижимостью

Смирнов Денис Вадимович

Аспирант,
кафедра адвокатуры,
Московский государственный юридический университет им. О.Е. Кутафина,
125993, Российская Федерация, Москва, ул. Садовая-Кудринская, 9;
e-mail: sm1rnov@list.ru

Аннотация

В последнее время число оспариваемых сделок в отношении недвижимого имущества в России сильно увеличилось. В основном это связано с мошенническими действиями, в том числе в отношении лиц, не обладающих специальными знаниями в области юриспруденции. В данной работе исследуются и анализируются причины увеличения количества оспаривания сделок купли-продажи недвижимого имущества, исследуется современное законодательство, статистика судебных решений в отношении оспариваемых сделок с недвижимостью. Одним из предложений, которое предлагается рассмотреть для внесения в российское законодательство, является введение обязательной нотариальной формы для сделок, направленных на отчуждение недвижимости.

Для цитирования в научных исследованиях

Смирнов Д.В. Юридическое значение нотариального акта в сфере совершения сделок с недвижимостью // Вопросы российского и международного права. 2026. Том 16. № 5А. С. 81-86. DOI: 10.34670/AR.2026.93.55.010

Ключевые слова

Нотариус, нотариальный акт, нотариальное удостоверение, обязательная нотариальная форма для сделок с недвижимостью, безопасные сделки с недвижимостью с участием нотариуса, гражданское право, методология исследования.

Введение

Покупка квартиры на вторичном рынке всё чаще вызывает опасения у покупателей, поскольку риск последующего оспаривания сделки существенно вырос.

Согласно данным Исследовательского центра "Аналитика. Бизнес. Право", за 2020-2025 годы в России было оспорено 29,8 тысячи типовых сделок с недвижимостью. Больше всего в этом массиве договоров дарения (13,8 тысячи) и купли-продажи (9,8 тысячи). При этом исследователи отметили, что в прошлом году резко сократилось количество дел об оспаривании сделок, связанных с дарением недвижимости [Орлов, 2026].

"Введение обязательной нотариальной формы дарения с 13 января 2025 года коррелирует с резким снижением числа дел. Это указывает на значимость превентивного контроля именно в тех сегментах, где риск пороков воли и мошенничества является структурно повышенным", - отмечают эксперты [Почему дарственную теперь можно оформить только через нотариуса, 2025].

По данным исследовательского центра "Аналитика. Бизнес. Право", в 93 процентах случаев с помощью дарственной преступники пытались переоформить жилье, пять процентов приходилось на коммерческие помещения, два - на землю. Криминальных схем было много: аферисты втирались в доверие к пожилым и обещали им в обмен на подаренную квартиру денежное содержание, уход, заботу или подсовывали на подпись дарственную вместо договора аренды. Причем не только посторонние люди извлекали выгоду от сделок через МФЦ: практика показывает, что зачастую стариков обманывали самые близкие - члены семьи.

Основная часть

Введение нотариального удостоверения договоров дарения позволило обезопасить граждан от правовых и финансовых рисков, особенно при операциях с дорогостоящим имуществом, поскольку перед совершением сделки нотариус обязательно разъясняет сторонам суть и последствия подписания каждого документа, уточняет, не находятся ли они под давлением, адекватно ли оценивают ситуацию, проводит множество проверок: устанавливает личности участников сделки, делает запросы в ЗАГС, МВД, иные ведомства и государственные базы данных. Нотариальное удостоверение требует личного присутствия дарителя и одариваемого, что усложняет использование подложных документов. При подозрении на аферу в оформлении договора будет отказано.

Благодаря обязательной нотариальной форме оспаривание договоров дарения недвижимости существенно сократилось.

В это же время оспаривание нотариально удостоверенных сделок является исключительным явлением и количество таких случаев крайне мало, - подчеркивают аналитики. Риски оспаривания сделок в простой письменной форме в 4,5 раза превышают потенциальные риски нотариальных сделок.

Мы видим положительную реакцию граждан на внедрение обязательной нотариальной формы сделок, согласно статистике, за девять месяцев 2025 года в России удостоверено почти 750 тысяч сделок с недвижимостью в нотариальной форме. Это на 21% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Лидером по динамике роста в ЦФО стала Москва (+48%), в СКФО — Ингушетия (+122%), в СФО — Республика Алтай (+61%), в ЮФО — Краснодарский край (+17%). В ПФО на первом месте по приросту Чувашская Республика (+40%), в СЗФО — Калининградская область (+37%), в УрФО — Челябинская область (+31%), а в ДФО — Амурская область (+33%). Заметно

увеличилось количество нотариальных сделок с недвижимостью и в новых регионах, лидером по приросту здесь стала Херсонская область [Метры без риска, 2025].

При этом на сегодняшний день договор купли-продажи недвижимости все еще заключается в простой письменной форме, а положение об обязательной нотариальной форме является обязательной лишь для некоторых видов сделок, например, для сделок с участием несовершеннолетних, в случаях, когда недвижимость продает гражданин, признанный недееспособным или ограниченно дееспособным, в случаях продажи доли в праве общей долевой собственности на жилье (за исключением случаев, когда все участники долевой собственности продают свои доли по одному документу).

Согласно ст. 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать в соответствии с Конституцией Российской Федерации, конституциями (уставами) субъектов Российской Федерации, настоящими Основами защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации [Основы законодательства РФ о нотариате, 1993].

В соответствии со статьей 16 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, нотариус обязан оказывать физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и защите законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать о последствиях совершаемых нотариальных действий, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред. При совершении нотариального действия нотариус обязан провести правовой анализ представленных документов, проектов документов, полученной информации, осуществить консультирование по вопросам применения норм законодательства, а также осуществить иные предусмотренные законодательством в связи с совершением нотариального действия обязанности и полномочия, включая изготовление документов, копий документов, скан-образов документов, отображений на бумажном носителе образов электронных документов и информации, полученной в том числе в электронной форме, осуществление технического обеспечения хранения документов или депонированного имущества, включая денежные суммы [Основы законодательства РФ о нотариате, 1993].

Исходя из положений данной статьи, можно сделать вывод, что нотариус:

- дает консультацию по совершаемым действиям;
- проверяет личности сторон соглашения и их волеизъявление;
- устанавливает полномочия собственника на жилую недвижимость;
- разъясняет гражданам их права и обязанности, смысл, значение и последствия соглашения;
- проверяет содержание договора на соответствие действующему законодательству;
- помогает в составлении и сборе бумаг;

Поскольку в настоящий момент не предусмотрена обязательная нотариальная форма для заключения договоров в отношении целых объектов недвижимости, процедура заключения сделок выглядит следующим образом: стороны на словах договариваются об условиях сделки, как правило, находят в сети интернет универсальный проект договора, заполняют его и подписывают, после чего сдают его на регистрацию в региональное управление Росреестра. При этом ни на каком этапе нет лица, которое проверит волю сторон, а также понимание сторонами правовых последствий заключаемой сделки.

Наиболее часто стороны обращаются в суд для признания сделки недействительной обосновывая это тем, что не понимали действительных последствий и условий заключаемой

ими сделки. Учитывая ощутимую для участников гражданского оборота, а в особенности для физических лиц, стоимость объектов недвижимости, последствия большого количества оспариваний критичны для общества.

Более того, в последнее время участилась следующая мошенническая схема:

Мошенники звонят гражданину, уговаривая его продать свою квартиру, уверяя, что это специальная операция правоохранительных органов, а вырученные с продажи деньги необходимо передать якобы специальным службам. При этом мошенникам удастся внушить продавцу, что квартира в действительности останется у продавца, уезжать из квартиры не потребуется и все это просто специальная операция.

Таким образом, продавец, полностью не осознавая последствия заключаемой им сделки, подразумевая, что участвует в специальной операции правоохранительных органов, будучи уверенным, что останется проживать в своей квартире даже после подписания договора купли-продажи, заключает договор купли-продажи.

В соответствии со статьей 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел [Гражданский кодекс РФ, 1994]].

Заблуждение предполагается достаточно существенным в том числе при наличии следующих условий:

- сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;
- сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Специалисты отмечают, 92 процента судебных споров вокруг купли-продажи касались сделок, которые стороны заключали без участия нотариуса [Орлов, 2026].

Ключевой задачей нотариуса является обеспечение законности (правовой «чистоты») и защиты прав участников при совершении сделок с объектами недвижимости. В отличие от иных участников гражданского оборота (например, риелторов), нотариус наделен государственно-властными полномочиями по совершению нотариальных действий, в том числе по приданию документам повышенной доказательственной силы. Нотариус не просто ставит подпись на документах, а отыскивает изъяны сделки:

- правовые дефекты объекта недвижимости (нотариус изучает правоустанавливающие документы; смотрит на наличие обременений; выявляет неучтенных наследников и скрытых собственников, например супругов или детей при использовании маткапитала);
- процедурные дефекты (нотариус выявляет обладателей преимущественного права покупки недвижимости, ищет ошибки в документах, проверяет полномочия по доверенности);
- пороки воли и дееспособности участников сделки (нотариус отслеживает признаки психологического давления, заблуждения сторон и прочие).

- При заключении сделки в простой письменной форме и дальнейшей регистрации через МФЦ не верифицируется подлинность волеизъявления сторон в реальном времени. Нотариус же может отложить удостоверение сделки, если усомнится в добровольности волеизъявления ее участников. С помощью очного интервьюирования и видеофиксации он создает доказательства, способные нейтрализовать последующие спорные интерпретации сделки.

Безусловно важную роль играет имущественная ответственность нотариуса, которая обеспечивает законности сделки. Помимо правовой проверки для минимизации рисков последующего признания сделки недействительной, на нотариуса возложена имущественная ответственность, которая застрахована:

- в общем порядке — в размере не менее 2 000 000 рублей;
- при удостоверении сделок с недвижимым имуществом — в размере не менее 5 000 000 рублей.

Таким образом, нотариус несет полную имущественную ответственность за свою работу и за действия помощника, который временно его замещает. Если из-за их ошибок участник удостоверенной сделки пострадает, то нотариус обязан будет возместить причиненный ущерб. Пострадавший получает компенсацию, даже если личного имущества нотариуса не хватает для покрытия ущерба или он уже сложил полномочия.

Удостоверение сделки нотариусом не является простой формальностью, а представляет собой юридический механизм обеспечения безопасности оборота недвижимости. Реализация данной функции обуславливает обязательные требования к профессиональному поведению нотариуса:

- Беспристрастность при оценке волеизъявления и действий сторон сделки;
- Объективность в правовой оценке представленных документов и обстоятельств;
- Независимость от каких-либо внешних факторов и интересов третьих лиц.

Заключение

Таким образом, представляется логичным и очень необходимым для обеспечения стабильности и безопасности имущественного оборота внесение в действующее законодательство положений об обязательной нотариальной форме для сделок с недвижимостью между физическими лицами, поскольку именно нотариус сможет донести до сторон сделки информацию о её правовых последствиях, а также провести необходимый правовой анализ удостоверяемой им сделки.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 10.06.2026).
2. Исследование: за шесть лет оспорено около 30 тысяч сделок с недвижимостью // Российская газета. 2026. 15 апреля. <https://rg.ru/2026/04/15/issledovanie-92-procenta-sdelok-kupli-prodazhi-bez-notariusa-privodili-k-sudu.html>
3. Метры без риска: сделки с недвижимостью все чаще проводят через нотариуса // Липецкая областная нотариальная палата. 2025. 12 ноября. URL: <https://48.notariat.ru/ru-ru/news/metry-bez-riska-sdelki-s-nedvizhimostyu-vse-chashe-provodyat-cherez-notariusa-2511>.
4. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 10.06.2026).
5. Почему дарственную теперь можно оформить только через нотариуса // Российская газета. 2025. 29 января. URL: <https://rg.ru/2025/01/29/reg-urfo/podarok-bez-podvoha.html>.

The Legal Significance of a Notarial Act in the Sphere of Real Estate Transactions

Denis V. Smirnov

Postgraduate Student,
Department of Advocacy,
Kutafin Moscow State Law University,
125993, 9, Sadovaya-Kudrinskaya str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: sm1rnov@list.ru

Abstract

Recently, the number of disputed real estate transactions in Russia has greatly increased. This is mainly due to fraudulent actions, including those against persons who do not possess special knowledge in the field of jurisprudence. This paper examines and analyzes the reasons for the increase in the number of challenges to real estate purchase and sale transactions, examines modern legislation, and statistics of court decisions regarding disputed real estate transactions. One of the proposals that is proposed to be considered for introduction into Russian legislation is the introduction of a mandatory notarial form for transactions aimed at the alienation of real estate.

For citation

Smirnov D.V. (2026) Yuridicheskoe znachenie notarial'nogo akta v sfere soversheniya sdelok s nedvizhimost'yu [The Legal Significance of a Notarial Act in the Sphere of Real Estate Transactions]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 16 (5A), pp. 81-86. DOI: 10.34670/AR.2026.93.55.010

Keywords

Notary, notarial act, notarial certification, mandatory notarial form for real estate transactions, secure real estate transactions with the participation of a notary, civil law, research methodology.

References

1. The Civil Code of the Russian Federation (Part One) No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on June 10, 2026).
2. The Fundamentals of the Legislation of the Russian Federation on Notaries (approved by the Supreme Court of the Russian Federation on February 11, 1993 No. 4462-1) (as amended on June 10, 2026).
3. Lipetsk Regional Notary Chamber. (2025, November 12). *Metri bez riska: sdelki s nedvizhimost'yu vse chashche provodyat cherez notariusa* [Risk-free meters: Real estate transactions are increasingly conducted through a notary]. <https://48.notariat.ru/ru-ru/news/metry-bez-riska-sdelki-s-nedvizhimostyu-vse-chashe-provodyat-cherez-notariusa-2511>
4. Orlov, P. (2026, April 15). *Issledovanie: za shest' let osporeno okolo 30 tysyach sdelok s nedvizhimost'yu* [Research: In six years, about 30 thousand real estate transactions have been challenged]. *Rossiyskaya gazeta*. <https://rg.ru/2026/04/15/issledovanie-92-procenta-sdelok-kupli-prodazhi-bez-notariusa-privodili-k-sudu.html>
5. Why a deed of gift can now only be executed through a notary. (2025, January 29). *Rossiyskaya gazeta*. <https://rg.ru/2025/01/29/reg-urfo/podarok-bez-podvoha.html>