

РОЛЬ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ В ОБЕСПЕЧЕНИИ СТАБИЛЬНОСТИ СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Кондратьев Владислав Дмитриевич

магистрант кафедры гражданского и предпринимательского права, Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», РФ, г. Новосибирск

Современный рынок недвижимости представляет собой одну из ключевых составляющих гражданского оборота, оказывающую непосредственное влияние на экономическую устойчивость государства и правовую защищённость участников имущественных отношений. Сделки с объектами недвижимости характеризуются значительной экономической ценностью, юридической сложностью и высокими рисками, включая возможность злоупотреблений, правовых ошибок и противоправных действий. В этой связи обеспечению правовой определённости и добросовестности при заключении таких сделок придаётся особое значение.

Особую роль в обеспечении законности и устойчивости сделок с недвижимостью играет нотариат. Нотариальное удостоверение договоров купли-продажи недвижимости, как элемент превентивного правосудия, выполняет функцию правовой экспертизы, снижая вероятность оспаривания сделки в будущем. В условиях роста цифровизации и развития дистанционных форм взаимодействия участников рынка необходимость в институционально гарантированной правовой поддержке приобретает особую значимость.

По мнению М.И. Брагинского, нотариальное удостоверение является одним из наиболее эффективных правовых механизмов обеспечения законности и защиты интересов сторон договора [1]. Это мнение подтверждается нормами гражданского законодательства, которые предусматривают обязательность нотариального удостоверения отдельных видов сделок с недвижимостью. Так, статья 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) устанавливает необходимость нотариальной формы сделки в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон [2]. В частности, нотариальное удостоверение обязательно для сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" [3].

Роль нотариуса при удостоверении сделок с недвижимостью заключается не только в удостоверении подлинности подписей сторон, но и в проведении проверки законности содержания сделки и соответствия волеизъявления участников их реальным намерениям. Как отмечает Е.А. Суханов, нотариальное удостоверение направлено на минимизацию рисков мошеннических действий и позволяет предотвратить признание сделки недействительной в будущем [4]. Именно благодаря нотариальному контролю снижается количество судебных споров, связанных с признанием договоров купли-продажи недвижимости недействительными.

Важной задачей нотариуса также является проверка правоспособности и дееспособности сторон, а также их полномочий на совершение сделки. Согласно мнению В.В. Витрянского, именно нотариальное удостоверение является важным инструментом для выявления ограничений в правоспособности и дееспособности лиц, совершающих сделки, особенно в тех случаях, когда одной из сторон выступает несовершеннолетний или недееспособный гражданин [5].

Кроме того, нотариус проверяет отсутствие обременений на объект недвижимости и прав

третьих лиц, что способствует защите интересов приобретателя. Как отмечает Р.С. Бевзенко, обеспечение чистоты сделки является одним из ключевых факторов, способствующих стабильности гражданского оборота недвижимости [6]. При выявлении нарушений нотариус обязан отказать в удостоверении сделки, что является значимой превентивной мерой.

В правоприменительной практике сохраняется проблема несогласованности норм действующего законодательства и судебных решений в части обязательности нотариальной формы отдельных видов сделок с недвижимым имуществом. Одним из примеров является отсутствие единого подхода к необходимости нотариального удостоверения договоров, предметом которых выступает будущая недвижимость. Такая правовая неопределённость создаёт риски для участников гражданского оборота и подрывает доверие к институту государственной регистрации.

С учётом указанного, целесообразным направлением развития законодательства является законодательное закрепление расширенного перечня сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Данный подход позволит повысить уровень правовой предсказуемости, усилит гарантийные механизмы защиты прав сторон и обеспечит дополнительную правовую стабильность на рынке недвижимости.

Актуальность нотариального удостоверения подтверждается и динамикой его востребованности на практике. Согласно официальным данным Федеральной нотариальной палаты, в последние годы наблюдается стабильный рост количества нотариально удостоверенных сделок с недвижимым имуществом. Данный факт свидетельствует об устойчивом повышении уровня доверия граждан к нотариальному удостоверению как эффективному механизму правовой защиты их имущественных интересов. [7].

Таким образом, нотариальное удостоверение сделок купли-продажи недвижимости играет важную роль в обеспечении стабильности гражданского оборота. Нотариус выступает в качестве гаранта законности и добросовестности сторон, способствуя минимизации правовых рисков и защите интересов всех участников сделок.

Список литературы:

- 1 Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения. - М.: Статут, 2020. - 687 с.
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 14.07.2022).
- 3 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ред. от 01.07.2022).
- 4 Суханов Е.А. Гражданское право: В 4 т. Том 2: Особенная часть (учебник для вузов). - М.: Волтерс Клувер, 2019. - 832 с.
- 5 Витрянский В.В. Договоры купли-продажи и мены в российском гражданском праве. - М.: Статут, 2021. - 416 с.
- 6 Бевзенко Р.С. Правовое регулирование сделок с недвижимостью: комментарий судебной практики. - М.: Статут, 2021. - 552 с.
- 7 Официальный сайт Федеральной нотариальной палаты [Электронный ресурс]. - URL: <https://notariat.ru/> (дата обращения: 18.06.2025).