

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**НОТАРИАЛЬНО УДОСТОВЕРЕННЫЕ СДЕЛКИ  
В ГРАЖДАНСКОМ ОБОРОТЕ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 4 курса 431 группы направления 40.03.01 «Юриспруденция»  
юридического факультета  
Базаркиной Юлии Викторовны

Научный руководитель,  
Ст. преподаватель  
кафедры гражданского  
права и процесса

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

И.А. Шундик

Заведующий кафедрой  
гражданского права и процесса,  
к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2023

**Актуальность.** Сделки занимают особое место в системе гражданского права и имеют важное значение в современном гражданском обществе, закрепив свое положение в нотариальной сфере. Развитие нотариата напрямую зависит от развития гражданского оборота. Институт нотариата в целом и каждый отдельный нотариус в частности своими профессиональными гарантиями обеспечивает беспристрастную, квалифицированную юридическую помощь, надлежащее оформление и закрепление прав, правовую достоверность, доказательность, юридическую чистоту сделок.

Осмотрительные люди обращаются к нотариальной защите даже в тех случаях, когда нотариальная форма по закону не обязательна<sup>1</sup>.

Можно сказать, что сделки являются основной правовой формой, в которой опосредуется обмен между участниками гражданского оборота. И в связи с этим немаловажное значение приобретают те требования, которые предъявляет закон к форме, содержанию и действительности сделок.

Актуальность темы исследования обусловлена объективными причинами: именно сделки – то правовое средство, при помощи которого социально и экономически равноправные и самостоятельные субъекты устанавливают свои права и обязанности, то есть юридические пределы свободы поведения. Сделки играют в общественной жизни многогранную роль. Поэтому в гражданском праве действует принцип допустимости – действительности любых сделок, не запрещенных законом, то есть срабатывает принцип свободы волеизъявления, свободы сделок.

Институт нотариата традиционно является гарантом законности сделок в гражданском обороте, препятствуя нарушению прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

---

<sup>1</sup> Вергасова, Ю.Н. Нотариат в России: Учебное пособие. – М.: Юристъ, 2005. – 28 с.

**Нормативную основу** для выпускной квалификационной работы составляет законодательство Российской Федерации, прежде всего Конституция РФ, Гражданский кодекс Российской Федерации части Первой и Второй (далее - ГК РФ), Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, Федеральный закон «Об электронной подписи», Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и другие федеральные законы Российской Федерации, нормативно-правовые акты.

**Теоретическую основу** работы составляют труды ученых, правоведов, практиков в области гражданского и нотариального права, таких как: С.С. Алексеев, С.Н. Братусь, М.И. Брагинский, Т.В. Богачева, Г.А. Вакулин, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, В.П. Грибанов, С.П. Гришаев, М.Н. Илюшина, А.Г. Карапетов, К.А. Корсик, Е.И. Крашенинников, О.Н. Садилов, Ю.П. Свит и др.

**Эмпирическую основу** составили данные официальной статистики Федеральной нотариальной палаты, Саратовской областной нотариальной палаты, материалы периодической печати, социологических исследований, статистические данные, размещенные в сети Интернет по теме выпускной квалификационной работы.

**Объектом** исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе возникновения, изменения, прекращения гражданских прав и обязанностей, регулируемые законодательством.

**Предмет** исследования составляет Конституция Российской Федерации, федеральные законы, законы Российской Федерации, акты исполнительных органов государственной власти, судебная практика, регламентирующие общественные отношения в процессе нотариальной деятельности, направленные на реализацию прав субъектов при удостоверении сделок.

**Структура** выпускной квалификационной работы обусловлена ее содержанием и состоит из введения, двух глав, включающих в себя пять

параграфов (по три и два параграфа соответственно), заключения, списка использованных источников.

**Целью** данной бакалаврской работы является комплексный анализ нотариальной формы удостоверения сделок в современном гражданском обороте.

В соответствии с вышеуказанной целью в выпускной квалификационной работе поставлены следующие **задачи**:

- проанализировать понятие и основные положения письменных сделок;
- исследовать сделки, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению;
- рассмотреть требования к нотариальным сделкам, порядок их удостоверения, изменения и расторжения;
- проанализировать развитие деятельности частного нотариата на примере Саратовской области в части удостоверения сделок;
- проанализировать возможности электронных технологий при удостоверении нотариальных сделок.

В первой главе **«Правовая природа, сущность, значение сделок»** раскрываются понятие, виды, основные положения письменных сделок и сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, а также рассматриваются требования к нотариальным сделкам, порядку их удостоверения, изменения и расторжения.

В выпускной квалификационной работе отмечается, что письменная форма сделки подразделяется на простую письменную и нотариальную форму. Письменная форма предусмотрена для сделок, за исключением случаев, требующих нотариального удостоверения:

- юридических лиц между собой и с гражданами;
- граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки (ст. ст. 160 – 162 ГК РФ).

Нотариальная форма отличается от простой письменной формы сделок наличием удостоверительной надписи нотариуса или другого должностного лица, имеющего право на совершение процессуально аналогичного нотариального действия. В законодательстве отсутствует единая норма, содержащая перечень сделок, удостоверенных нотариусом. Из толкования всего действующего законодательства можно выделить:

- **двусторонние сделки** (договор ренты, брачный договор, соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, соглашение об уплате алиментов, сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным) и др.

Брачный договор как гражданско-правовая сделка был введен в российское законодательство в марте 1996 года. Как показывает статистика Федеральной нотариальной палаты, из года в год востребованность брачного договора значительно растет. К примеру, в 2011 году было заключено 40 215 брачных договоров, в 2021 году — уже 148 000 тыс. Так, за последние пять лет (с 2018 до 2022 гг.) число таких сделок увеличилось на 67%. Одной из причин называют ипотечный бум в Российской Федерации<sup>2</sup>.

- **односторонние сделки** (доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, доверенность, требуемая нотариальной формы, завещание, согласие супруга на совершение другим супругом сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации) и др.

У нотариально заверенного договора есть множество преимуществ перед договором в простой письменной форме. Нотариальная форма сделки

---

<sup>2</sup> Число брачных договоров в России за последние 10 лет увеличилось в три раза [Электронный ресурс]: URL:<https://iz.ru/1291008/2022-02-14/chislo-brachnykh-dogovorov-v-rossii-za-poslednie-10-let-vyroslo-v-tri-raza> (дата обращения: 15.03.2023)

придает ей не только законность, а уменьшает риск оспариваемости сделки при судебном разбирательстве. Когда сделка проверяется на правомочность, многократно уменьшается риск признания сделки недействительной. Минус тоже имеется: услуги нотариуса – это платная опция.

Сегодня обращение к нотариусу стало более доступным и максимально удобным. За последнее время тарифы за удостоверение сделок снизились почти в три раза, усовершенствовалась и система расчета стоимости услуг правового и технического характера. Существенно изменился формат предоставления нотариальных услуг, поскольку каждый нотариус может получить необходимые сведения из государственных реестров, удостоверить сделку и направить ее в регистрирующий орган. С февраля 2019 года срок регистрации прав по сделке с недвижимостью, удостоверенной нотариусом, сократился до одного рабочего дня - при подаче документов в Росреестр (бесплатно) в электронном виде для регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю при условии, если обе стороны сделки не возражают против подачи этого заявления нотариусом.

Сегодня достаточно распространены электронные сделки. Это и сделки между контрагентами, расположенными в разных городах, и регистрация прав на недвижимое имущество.

Отдельное внимание в выпускной бакалаврской работе уделяется закону «Об электронной подписи» (далее - ЭП). ЭП позволяет совершить практически любую сделку в форме электронного сообщения и подписать его электронной цифровой подписью. При этом такая электронная сделка будет абсолютно действительна. Электронная цифровая подпись – это реквизит электронного документа, предназначенный для защиты от подделки.

Закон ЭП устанавливает следующие виды электронной подписи:

- Простая электронная подпись (ПЭП);
- Усиленная неквалифицированная электронная подпись (НЭП);

- Усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП).

Подчеркивается, что с декабря 2020 года нотариусы стали дистанционно удостоверять сделки, когда их стороны находятся в разных городах или еще по каким-либо причинам не могут встретиться для совершения сделки.

Сделка действительна при одновременном наличии следующих условий:

<b>Условия действительности сделки</b>			
Способность физических и юридических лиц, совершающих ее, к участию в сделке	Соблюдение формы сделки	Соответствие воли и волеизъявления	Законность содержания

Ключевым в работе с клиентом у нотариуса на первоначальном этапе, на котором возникают основные риски, являются следующие задачи:

<b>Задачи нотариуса при удостоверении сделок</b>						
Идентификация клиента	Проверка воли сторон	Проверка законности сделки	Проверки на дееспособность, банкротство, противодействие отмыванию денег и финансированию терроризма	Фиксирование информации по регламенту	Регистрация прав Передача сведений в ФНС	Формирование материалов для архивного хранения

В выпускной бакалаврской работе отмечаются практические проблемные вопросы проверки дееспособности участников сделки, в частности механизма проверки дееспособности, который базируется на оценочных понятиях и методах, выработанных из личного опыта самого нотариуса и приобретенных им из популярных знаний в области психиатрии и психологии.

Таким образом, к нотариусу обращаются и в тех случаях, когда это не является обязательным, так как нотариус в полной мере обеспечивает защиту сделки и гарантирует ее достоверность. Отсутствие квалифицированной

помощи нотариуса, обязанного разъяснить правовые последствия заключаемого сторонами договора, может привести к тому, что под влиянием заблуждения, обмана заключается не тот договор, на заключение которого было направлено истинное волеизъявление стороны.

Любые спорные и неточные моменты целесообразно оформлять у нотариуса в целях исключения последующих разногласий и судебных споров.

Во второй главе **«Анализ и перспективы развития нотариальной деятельности при удостоверении сделок»** анализируются соотношение количества и характера нотариальных сделок в различные периоды развития нотариата на примере Саратовской области, раскрываются перспективы электронных технологий и возможностей нотариата в цифровом формате при удостоверении сделок.

Принятые тридцать лет назад Основы и сегодня являются основополагающим законодательным актом, регулирующим правоотношения в сфере нотариата, обозначая цели и задачи, организационную структуру, перечень нотариальных действий и порядок их совершения. Особая значимость данного закона в том, что он ввел новый правовой институт - частный нотариат, определив самостоятельный, независимый при совершении нотариальных действий статус нотариуса, его полномочия, порядок финансового обеспечения нотариальной деятельности, имущественную ответственность нотариуса за профессиональные ошибки.

Через законодательство государство неоднократно меняло свое отношение к нотариату и его роли в гражданском обороте. Это прослеживалось в правотворческой политике, на протяжении многих лет. При переходе на частный нотариат - саморегулирование и самофинансирование, каждый нотариус стал сам выбирать свой путь, оценивая колоссальную ответственность за свои действия.



С 1997 по 2016 год государство минимизировало значение нотариата, что обусловило последовательное сокращение сделок, имеющих обязательную нотариальную форму. С 2016 года расширение перечня сделок, имеющих обязательную нотариальную форму, позволило защитить субъектов гражданского оборота в реализации своих имущественных прав, значительно снизив оспоримость сделок.

Исходя из анализа существующих статистических данных можно сделать выводы о динамике отдельных видов нотариальных сделок, удостоверенных нотариусами Саратовской областной нотариальной палаты за последние 5 лет:



Представленные цифры демонстрируют устоявшуюся стабильность, что является положительным доказательством и фактором защищенности субъектов в гражданском обороте.

Продолжением в данной сфере явилось формирование электронного нотариата, что связано с развитием цифровых технологий и их внедрением в практику осуществления нотариальной деятельности, в основе которого находится Единая информационная система нотариата (далее - ЕИС).

Информационные технологии на сегодняшний день стали неотъемлемой частью повседневной практической работы нотариуса, что

связано в первую очередь с усложнением нотариальной деятельности. Вместе с развитием гражданского оборота в России у граждан и юридических лиц возникает больше потребностей в применении электронных технологий, ускоряющих рабочие процессы. Нотариат также совершенствуется в данном направлении, предоставляя нотариусам достаточно широкие возможности для получения необходимой информации, в том числе и через информационные ресурсы и сервисы.

В 2013 году была добавлена отдельная глава, посвященная ЕИС в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате. ЕИС представляет собой автоматизированную информационную систему, целью которой является комплексная автоматизация таких процессов, как сборка, обработка сведений о нотариальной деятельности и обеспечение всех видов информационного взаимодействия. Она уже более девяти лет является основой для развития цифровой инфраструктуры нотариата. Данная система осуществляет оперативный обмен информацией как между нотариусами, так и в рамках системы межведомственного электронного взаимодействия.

Сегодня ЕИС нотариата — это более 257 миллионов записей о различных нотариальных действиях, почти 100 терабайт данных. Ежедневно в нее вносятся более 250 тысяч новых записей. Если десять лет назад в нее вносились сведения об удостоверении сделок, завещаний и некоторых других действиях, то уже в 2018 году нотариусы начали регистрировать в своей цифровой базе данных абсолютно все нотариальные действия. Так, например, сейчас в ней хранятся сведения о более 22,5 миллионах завещаний.

Помимо того, что ЕИС нотариата выступает надежным хранилищем для важнейших юридически значимых сведений, на ее базе были созданы уникальные публичные реестры и сервисы. Это доступная всем «онлайн» функция «цифрового нотариата», сегодня ей пользуются миллионы граждан и предпринимателей. Благодаря этим публичным сервисам можно

совершенно бесплатно проверить на предмет залога движимое имущество, убедиться в действительности предъявленной нотариальной доверенности, получить информацию об открытии наследственного дела (за 2022 год этой возможностью воспользовались 2,04 млн. раз) или проконтролировать подлинность нотариального документа, отсканировав размещенный на нем QR-код. Эти возможности пользуются огромной популярностью.

Сделки перешли в новую среду электронных, заключаемые при помощи компьютерных средств, в том числе удаленно (дистанционные сделки). Цифровизация, ускоряющая гражданский оборот, оказалась неизбежной, и явилась дополнительным гарантом не только для участников сделок, но и для самого нотариата.

В 2022 году нотариусы удостоверили дистанционно в 4,5 раза больше сделок, чем в 2021 году. Больше всего в таком формате было удостоверено сделок с недвижимостью. На втором месте — брачно-семейные сделки, на третьем — корпоративные.

Таким образом, цифровая система стала уникальным высокотехнологичным инструментом, меняющим характер всей нотариальной деятельности. Она позволила российским нотариусам перейти на работу по принципу «одного окна» — максимально комфортного для клиентов формата, при котором нотариусы самостоятельно запрашивают необходимые для совершения нотариального действия данные из ряда ведомств и сами направляют документы на государственную регистрацию в Росреестр и Федеральную налоговую службу. ЕИС обеспечивает оперативный обмен данными не только между нотариусами, но и в рамках системы межведомственного электронного взаимодействия, в которой электронными партнерами нотариата являются и другие организации: Центральный Банк России, Центральный каталог кредитных историй, Министерство внутренних дел РФ, органы ЗАГС и т.д.

Многочисленные выявленные нотариусами поддельные документы и попытки совершения мошенничества свидетельствуют о том, что цифровые сервисы нотариата надежно защищают от криминальных попыток. Совершение нотариальных действий, а также публичные сервисы ЕИС помогают выявлять поддельные нотариальные документы и таким образом формируется защищенная и доверенная цифровая юридическая среда, а значит — снижается риск мошеннических действий и обеспечивается стабильность гражданского оборота нашей страны.

В выпускной квалификационной работе подчёркивается, что 2023 году ЕИС постепенно становится официальным хранилищем электронных нотариальных документов. Принят законопроект о нотариальных архивах, который позволит сократить бумажный объем хранения документов, прежде всего, за счет их оцифровки и сокращения сроков хранения некоторых нотариальных актов

**Заключение** содержит выводы и результаты исследования, которые определяют, что сделка, являясь одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей, представляет собой единство четырех элементов: субъектов – лиц, участвующих в сделке; субъективной стороны – единства воли и волеизъявления; формы, в том числе нотариальной и содержания, которые должны соответствовать действующему законодательству. Конечной целью сделки является удовлетворение материальных потребностей, к достижению которых сознательно или бессознательно стремятся участники сделки.

За последние 30 лет нотариат сумел вырасти в единую эффективно организованную систему, которая обеспечивает не только надежную защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц, но и стабильность гражданского оборота в целом.

Сделки перешли в новую среду электронных, заключаемые при помощи компьютерных средств, в том числе удаленно (дистанционные

сделки). Цифровизация, ускоряющая гражданский оборот, оказалась неизбежной, и явилась дополнительным гарантом не только для участников сделок, но и для самого нотариата.

В выпускной бакалаврской работе подчеркивается, что современная нотариальная практика дистанционного удостоверения внутри страны на наш взгляд требует более унифицированного подхода к оформлению нотариальных сделок между дружественными нам государствами, прежде всего странами СНГ.

Также было бы целесообразно упорядочить и привести к единому более детальному стандарту все этапы работы нотариуса, в том числе и на стадии формирования нотариального архива, его цифровизации и обеспечить единство правоприменительной нотариальной практики чтобы защитить статус нотариуса как профессионального юриста и минимизировать риски оспаривания нотариальных действий.

Нотариус, выступая гарантом законности соглашений, позволяет минимизировать риски сторон. Однако в настоящее время область нотариальных сделок требует доработок и совершенствования системы. Изменения должны разрешить базовые вопросы, которые и так давно уже известны всему нотариальному сообществу: понятие нотариата, взаимодействие с государством, реализация контрольных функций, внедрение новых цифровых технологий и включение нотариата в расширенную платформу Госуслуг.

С учетом вышесказанного полагаем, что российский нотариат был, остается и будет незаменимым правовым институтом, отвечающим актуальным запросам общества и государства. И в эпоху цифровых коммуникаций нотариальная деятельность развивается и будет активно развиваться, оставаться востребованной обществом и выступать гарантом стабильности и законности гражданского оборота.

Современное общество развивается по принципам правового

государства, следовательно, правильность оформления и совершения сделок, между участниками гражданского оборота способствует развитию правильных общественных отношений.

В заключении формулируются общие теоретические выводы, полученные автором в ходе исследования, что современный гражданский оборот является неотъемлемой частью нотариата, и как взаимосвязанные институты развиваются вместе и наравне с законодательством в период цифровизации, как одного из условий ускорения развития гражданского оборота и нотариата. Автором изложены выводы о необходимости дальнейшего научного изучения института сделок и нотариата в Российской Федерации, направленные на совершенствование законодательства о нотариате.