



Ревкова Валентина Сергеевна  
Российский университет правосудия  
Юридический факультет  
Россия, Челябинск  
[valentina\\_rsv@mail.ru](mailto:valentina_rsv@mail.ru)  
Revkova Valentina  
Russian University of Justice  
Faculty of Law  
Russia, Chelyabinsk

## **НОТАРИАЛЬНАЯ ФОРМА СДЕЛКИ: УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ И ПОСЛЕДСТВИЯ ЕЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ**

**Аннотация:** в статье рассматриваются вопросы, связанные с нотариальной процедурой удостоверения сделок – действий юридических и физических лиц, направленные на изменение, установление и прекращение гражданских обязанностей и прав. Автором акцентируется внимание на актуальности нотариальной формы сделок в современный период жизни общества, на условия совершения таких сделок, а так же на последствия несоблюдение нотариальной формы сделки и коллизию норм права.

**Ключевые слова:** нотариальная форма, сделка, нотариус, недействительность, незаключенность, последствия.

## **NOTARIAL FORM OF THE TRANSACTION: CONDITIONS OF COMMISSION AND CONSEQUENCES OF ITS INVALIDITY**

**Annotation:** the article deals with issues related to the notarial procedure for certifying transactions – actions of legal entities and individuals aimed at changing, establishing and terminating civil duties and rights. The author focuses on the



relevance of the notarial form of transactions in the modern period of society, on the conditions for making such transactions, as well as on the consequences of non-compliance with the notarial form of the transaction and the conflict of law.

**Key words:** notarial form, transactions, notary, invalidity, non-conclusion, consequences.

С изменением общества, произошедшим в связи с трансформацией политической системы государства и переходом к рыночной экономике, с усилением значения и роли коммуникативных средств в гражданском обороте, возрастающее значение сделок в современный период делает востребованными абсолютно все нормы гражданского права о них. То есть, сделки являются важнейшим инструментом индивидуального регулирования общественных отношений, пронизывающих весь гражданский оборот. Так, каждый день исполняется множество простых (оплата проезда в трамвае, покупка товаров в магазине) и сложных (нотариальное удостоверение доверенностей, согласий) сделок.

Согласно сведениям Федеральной нотариальной палаты, нотариусы за 2021 год совершили более 40 миллионов различных нотариальных действий, среди которых «33%» были исполнены с использованием цифровых технологий [7]. В свою очередь, данные Министерства юстиции их конкретизируют. Так, например, нотариусами за 2021 год было удостоверено 5941013 доверенностей, «577010 завещаний», 916269 договоров с недвижимым имуществом граждан и юридических лиц [8].

Стоит отметить, что сделка представляет собой волевой акт субъекта гражданского оборота. «При чем, воля лица может приобрести юридическое значение, только если она будет выражена вовне в определенной форме, то есть если она будет объективирована. Без внешнего воплощения воля не может быть воспринята окружающими, получить правовую оценку, а значит, и вызвать



связываемые с нею законом и желаемые сторонами правовые последствия, поэтому существенным для сделки является ее форма» [1].

Согласно статье 163 ГК РФ, сделка может быть совершена в нотариальной форме если:

1. стороны пришли к соглашению о необходимости нотариального удостоверения сделки, даже если законом для данного типа сделки употребление такой формы не требовалось (то есть достаточно было бы использования простой письменной формы сделки);

2. нотариальное удостоверение прямо предусмотрено законом (например, при составлении завещания).

Исходя из пункта 1 статьи 163 ГК РФ, «нотариальное удостоверение сделки означает наличие у сторон права на ее совершение, а также проверку законности» [1]. Это удостоверение осуществляется непосредственно нотариусом, занимающимся как частной практикой, так и «работающим в государственных нотариальных конторах, или имеющим на это право должностным лицом» [2]. Например, если в населенном пункте отсутствует нотариус, то данную сделку может удостоверить должностное лицо местного самоуправления, а если сделка заключается за пределами РФ - уполномоченными лицами консульств РФ. Стоит отметить, что данные лица не имеют права отказать в удостоверении любой письменной сделки, соответствующей требованиям закона.

Согласно статье 42 закона «Основы законодательства РФ о нотариате», при совершении действий нотариусу необходимо установить личность гражданина, обратившегося к нему, удостовериться в его дееспособности (для юридических лиц – удостовериться в их правоспособности), проверить все необходимые данные лиц в различных реестрах, а также удостовериться в правильности составления и соответствия закону предоставляемых для нотариального удостоверения документов, в наличии действительности



волеизъявления сторон, разъяснить суть нотариального действия и его последствия. Статья 48 данного закона «определяет перечень оснований для отказа в совершении нотариальных действий со стороны уполномоченного лица» [3, с. 145-150].

Кроме этого, в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 163 ГК РФ, законом предусмотрены сделки, для которых обязательно нотариальное удостоверение. При этом, стоит отметить, что данная статья не содержит конкретный перечень таких сделок, нормы разбросаны по разным нормативно – правовым актам. Например, безотзывная доверенность (пункт 2 статьи 185.1 ГК РФ), брачный договор (пункт 2 статьи 41 СК РФ), сделки по распоряжению имущества одним из супругов, для совершения которых необходимо нотариальное заверенье (пункт 3 статьи 35 СК РФ) и т.д.

Несоблюдение нотариальной формы сделки - это правовое последствие, наступающее в результате нарушения требований, предъявляемых к ней. В законодательных актах Российской Федерации установлены жесткие последствия несоблюдения нотариального удостоверения сделки. Данное положение отображено в пункте 1 статьи 163 ГК РФ. Сами же последствия изложены в статье 165 ГК РФ. Собственно, только отсутствие удостоверительной надписи нотариуса или иного уполномоченного на это лица приводит к ничтожности данной сделки, так как это удостоверение является специальным элементом данного вида сделки. В свою очередь, нарушения требований к составлению документа, оттиску печати или подписи, то есть «простых элементов нотариальной формы сделки, приводит к незаключенности этой сделки. Например, отсутствие документа исключает возможность заключения сделки, так как это не позволяет установить наличие воли лица на ее совершение. В том случае, если сделка оформлена на документе, подлежащему нотариальному удостоверению, а также подписанном всеми ее сторонами, с постановлением оттисков печати в установленных законом



случаях, но без удостоверения нотариуса или иного уполномоченного на это лица, то данная сделка будет считаться ничтожной, но все равно заключенной. Если же будет отсутствовать документ с оттиском печати или подпись сторон сделки, в случаях предусмотренных законом, то сделка будет признана несовершенной, то есть незаключенной, но не ничтожной» [4, с. 56-64]. Это объясняет тем, что сделка одновременно не может быть ничтожной и несовершенной. «При этом для установления действительности или недействительности сделки необходимо, чтобы сделка была заключенной» [5, с. 123-134]. Согласно пункту 1 статьи 165 ГК РФ, суд может признать действительной сделку, по требованию добросовестной стороны при недобросовестном поведении другой стороны, уклоняющейся от ее нотариального удостоверения, с учетом соблюдения всех законных требований. В данном случае, после решения суда нотариальное удостоверение сделки не требуется. Кроме этого, недобросовестная сторона должна возместить убытки, вызванные задержкой в совершении сделки или ее регистрации, добросовестной стороне (пункт 3 статьи 165 ГК РФ). Согласно пункту 4 этой же статьи, лицо может обратиться в суд для защиты своих прав и интересов в течение одного года, то есть срок исковой давности составляет один год.

Стоит отметить, что в законодательстве РФ наблюдается коллизия норм права, то есть противоречия между нормами права, регулирующие одно и тоже правоотношение по-разному. «Так, пункт 3 статьи 163 ГК РФ обуславливает ничтожность сделки в случае не соблюдения ее нотариальной формы, а положение пункта 1 статьи 432 ГК РФ трактует о незаключенности договора, то есть несовершенности сделки, при несоблюдении надлежащей формы. Так как, согласно статье 156 ГК РФ, к односторонним сделкам применяются те же общие положения, что и к договорам» [4, с. 56-64]. Такое разногласие может привести к неправильному толкованию и применению норм права, в том числе и судами. Например, определение Липецкого областного суда от 30 ноября



2021 года по делу № 33-344/2021. В данном определении суд, установив нарушение пункта 1 статьи 167 ГК РФ (Общие положения о последствиях недействительности сделки), признал подписанный договор купли-продажи доли в уставном капитале общества между Д.Ю. Ртищевым и Ю.В. Хоперских не ничтожным, а незаключенным ввиду несоблюдения требования пункта 1 статьи 432 ГК РФ (Основные положения о заключении договора). Но между тем заключенность данного договора подтверждает как само его наличие, так и подписи сторон. Поэтому на наш взгляд следовало бы признать данный договор ничтожным, в силу его не удостоверения нотариусом (пункт 1 статьи 163 ГК РФ и пункт 11 статьи 21 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью») [9].

Таким образом, исходя из всего вышеописанного, делается вывод о том, что нотариальная сделка требует своего обязательного нотариального удостоверения, в порядке, установленном законом «Основы законодательства РФ о нотариате» от 11.02.1993 № 4462-1. В основном к таким сделкам относятся сделки, касающиеся недвижимости, например, договор аренды (пункт 1 статьи 609 ГК РФ). Но, в принципе, любая сделка может быть нотариально заверена по соглашению сторон (подпункт 2 пункта 2 статьи 163 ГК РФ). Кроме этого, «в законодательных актах Российской Федерации установлены жесткие последствия несоблюдения нотариального удостоверения сделки» [5, с. 123-134]. Данное положение отображено в пункте 1 статьи 163 ГК РФ. Сами же последствия изложены в статье 165 ГК РФ. А «правовая позиция разграничивает последствия нарушения нотариальной формы сделки в виде ее ничтожности и незаключенности» [6, с. 231-237].

### **Список литературы:**



1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 г. (в ред. от 01.09.2022 г.) № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (в ред. от 01.07.2022 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации, № 49, 2001, ст. 4552.
3. Абраменко М.С. Наследственное право: учебник для среднего профессионального образования / 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2021. 376 с.
4. Альбов А.П. Наследственное право: учебник и практикум для вузов / 2-е изд. – М.: Издательство Юрайт, 2021. 197 с.
5. Багаутдинов И.И. Ничтожность сделки как абсолютное последствие ее нотариальной формы // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки, 2021. 569 с.
6. Иванова И.Г. Правовая природа нотариальной формы // Образование и право. 2021. 356 с.
7. Нотариат.рф // URL: <https://www.нотариат.рф/ru-ru/news/den-notariata-sovremennyj-notariat-v-cifrah-i-faktah>.
8. Govoritnotariat.com // URL: <https://www.govoritnotariat.com/news/minust-otchitalsya-o-deyatelnosti-notariusov-za-2021-god/>.
9. Sudact.ru // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/R5№a6uAB2TJt>