

5.1.3

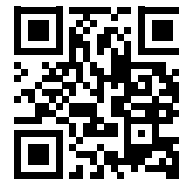
Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки)

Private Law (Civil) Sciences

УДК: 347.23

ГРНТИ: 10.27

EDN: MFGNCH



Нотариальная форма сделок с недвижимостью: тенденции развития российского законодательства

© Султанова Марина Арслановна ^{1,a}

© Джафаров Абуталиб Артурович ^{1,2,b}

¹ Дагестанский государственный университет народного хозяйства, г. Махачкала, Российская Федерация

² Первое следственное управление Министерства внутренних дел Республики Дагестан,

г. Махачкала, Российская Федерация

^a rock6396@mail.ru

^b dzhafarov-2017@list.ru

Аннотация: Цели исследования. Целью исследования является выявление роли нотариального удостоверения договоров об отчуждении объектов недвижимости в обеспечении надежности и защиты прав граждан и юридических лиц. Это подчеркивают авторы, анализируя преимущества обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью. Неоспоримое значение имеет законопроект о внесении изменений в законодательство, который затрагивает вопросы нотариального удостоверения. Анализ данного института выявляет его социальную значимость и необходимость нотариального сопровождения сделок по отчуждению недвижимости. В контексте статьи подробно разбираются случаи, когда нотариальное удостоверение становится ключевым моментом в обеспечении безопасности и законности сделок с недвижимостью. Выводы. Таким образом, современные решения в области регистрации сделок с недвижимостью должны стремиться к балансу между государственным контролем и частным удостоверением нотариусов. Применение нотариального удостоверения не только упрощает процессы оформления сделок, но и является эффективным инструментом в борьбе с преступностью. Расширение сферы применения нотариата может существенно повысить уровень доверия граждан к правовой системе.

Ключевые слова: нотариат, публично-правовой характер, судебная и нотариальная системы, принцип законности, процессуальное законодательство, сделки с недвижимостью, нотариальное удостоверение сделки, государственная регистрация

Для цитирования: Султанова М.А., Джафаров А.А. Нотариальная форма сделок с недвижимостью: тенденции развития российского законодательства // Пробелы в российском законодательстве. 2024. Т. 17. № 8. С. 89–96. EDN: MFGNCH

Notarial Form of Real Estate Transactions: Trends in the Development of Russian Legislation

© Marina A. Sultanova^{1,a}

© Abutalib A. Jafarov^{1,2,b}

¹ Dagestan State University of National Economy, Makhachkala, Russian Federation

² The First Criminal Investigation Department of the Ministry of Internal Affairs of the Republic of Dagestan, Makhachkala, Russian Federation

^a rock6396@mail.ru

^b dzhafarov-2017@list.ru

Abstract: Research objectives. The purpose of the study is to identify the role of notarization of contracts on the alienation of real estate in ensuring the reliability and protection of the rights of citizens and legal entities. This is emphasized by the authors, analyzing the advantages of a mandatory notarial form for real estate transactions. The draft law on amendments to legislation, which addresses issues of notarization, is of indisputable importance. The analysis of this institution reveals its social significance and the need for notarial support of real estate alienation transactions. In the context of the article, cases are examined in detail when notarization becomes a key point in ensuring the security and legality of real estate transactions. Conclusions. Thus, modern solutions in the field of registration of real estate transactions should strive for a balance between state control and private notarization. The use of notarization not only simplifies the processes of registration of transactions, but also is an effective tool in the fight against crime. The expansion of the scope of application of the notary can significantly increase the level of trust of citizens in the legal system.

Keywords: notary public; public legal character; judicial and notarial systems; principle of legality; procedural legislation; real estate transactions; notarization of the transaction; state registration

For citation: Sultanova M.A., Jafarov A.A. Notarial Form of Real Estate Transactions: Trends in the Development of Russian Legislation // *Gaps in Russian Legislation*. 2024. Vol. 17. № 8. P. 89–96. (in Russ.) EDN: MFGNCH

ВВЕДЕНИЕ

В контексте существенных изменений в государственном управлении перед нотариатом не только России, но и во всем мире стоят новые вызовы. Цифровизация и изменение роли государства в обществе требуют пересмотра функций и задач нотариата. В современном мире происходит переосмысление и обновление структуры государственного аппарата, а также пересмотр полномочий исполнительной власти. Важно подчеркнуть избыточность функций государства и необходимость уменьшения его регуляторных и надзорных функций.

В условиях быстрого перераспределения полномочий в смежных сферах, нотариат обязан претерпеть изменения. Это подразумевает, что его функции не могут оставаться неизменными. Российский нотариат активно адаптируется к современным вызовам и успешно справляется с ними. Он внедрил множество инноваций в области цифровизации, некоторые из которых уникальны даже среди зарубежных аналогов, статистика показывает, что за последние 10 лет более 34% нотариальных действий совершены с использование информационных технологий... [14, с. 51]. Позитивная динамика развития нотариата играет важную роль в условиях обновления государственного управления и перераспределения полномочий.

Нотариат—это не только уважаемая профессия, но и важное звено в системе правосудия. Возможности этой сферы деятельности огромны и позво-

ляют обеспечить защиту прав граждан и бизнеса. Благодаря нотариату обеспечивается законность и надежность в сделках и документах, что способствует укреплению доверия в обществе. Важность нотариата заключается не только в его функциях, но и в возможностях, которые он предоставляет для разрешения юридических вопросов и конфликтов.

Присутствующие в системе права две необходимые компоненты—частное и публичное право, взаимодействуют друг с другом, образуя целостную систему правовых норм и принципов [12, с. 135]. Политика государства подвергается изменениям в силу декларируемой необходимости сокращения регулирования. Возникает потребность в перераспределении компетенций между различными областями. В некоторых сферах государство готово полностью отказаться от своего участия, в то время как в других его вмешательство считается излишним, но полное отречение не планируется. Нотариусу предоставляются полномочия от имени Российской Федерации, что подчеркивает уникальность этого института. Нотариат является частным институтом, но при этом выполняет публичные функции от имени государства.

В настоящее время множество исследователей, занимающихся доктриной нотариата, признают его публично-правовой характер, который определяет его место в государственной системе. По сути, нотариальная деятельность рассматривается как важная часть государственной системы, хоть и с особыми особенностями. Это позволяет увидеть сходство

между нотариальной и судебной деятельностью и использовать те же принципы в решении вопросов нотариального права.

Судебная и нотариальная деятельность имеют много общих черт, которые определяют их сходство. Обе эти сферы осуществляют свои функции от имени государства. Это является первым ключевым аспектом, который объединяет судебную и нотариальную системы.

Кроме того, важно отметить, что существует совокупность общих принципов, регулирующих организацию и функционирование судов и института нотариата. Эти принципы являются основой для обеспечения правопорядка и справедливости в обеих сферах

В контексте схожести судебной и нотариальной деятельности также следует уделить внимание тому, что обе эти сферы играют важную роль в обеспечении законности и защите прав граждан. Различия между ними могут быть заметны, однако их общие цели и задачи направлены на обеспечение правопорядка и соблюдение законов.

Важным аспектом в работе как нотариусов, так и судей является их подчинение Конституции Российской Федерации и федеральным законам. Эти профессионалы обладают независимым статусом, что позволяет им действовать согласно принципам законности. Важно отметить, что судьи и нотариусы должны проявлять беспристрастность в отношении участников правового процесса, а также соблюдать язык судопроизводства. Кроме того, необходимо придерживаться общегосударственного статуса судебной и нотариальной системы, что гарантирует их эффективное функционирование.

Важность правового регулирования судебной и нотариальной деятельности подчеркивается как в Конституции РФ, где процессуальное законодательство и нотариат имеют разное ведение, так и на федеральном уровне, где преимущественное внимание уделяется правовому регулированию нотариата. Сохранение единого правового пространства и обеспечение общего стандарта юридической защиты прав граждан и организаций на всей территории Российской Федерации невозможно без гармонизации правовых норм, касающихся судебной и нотариальной систем [7].

Важно отметить, что статьи 71 и 72 Конституции РФ определяют ведение процессуального законодательства и нотариата соответственно, что создает основу для совместной работы Российской Федерации и ее субъектов в данной области. Этот подход позволяет обеспечить единое правовое пространство и общий стандарт защиты прав граждан и организаций на всей территории страны.

Единый подход к правовому регулированию судебной и нотариальной деятельности необходим для обеспечения стабильности и единообразия в сфере юридической защиты. Взаимодействие между различными уровнями власти и обеспечение соответствия законодательства принципам Конституции РФ способствует укреплению правовой системы и защите интересов граждан и организаций.

Нотариальное право и гражданское процессуальное право имеют много общих черт и основ, что от-

крывает возможности для обмена ключевыми положениями между ними. Однако важно учитывать специфику каждой из сфер и не допускать их неконтролируемого смешения. Понимание подведомственности в контексте нотариата и судебной системы требует детального изучения и анализа, чтобы гарантировать правильное применение законодательства и обеспечить справедливость и законность в каждом конкретном случае.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

В современных условиях оформление сделок с недвижимостью через нотариуса обязательно лишь в определенных ситуациях, установленных законом. Постоянное снижение числа таких случаев оказывает влияние на оборот недвижимости и финансовое положение нотариусов. Важное значение имеет Кассационное Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 мая 2022 года, которое рассматривает вопрос необходимости нотариального удостоверения сделок с долями в недвижимости. Это вызвало недопонимание в роли нотариуса в гражданском обороте у многих юристов и правоприменителей. В связи с этим возникает необходимость более детального рассмотрения законодательства и практики применения норм о нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью.

Эксперт в области недвижимости знает: опыт, особенно европейский, подтверждает, что роль нотариуса в совершении сделок с недвижимостью вероятно важна. Нотариус обеспечивает не только безопасность и юридическую чистоту сделок, но и защиту прав третьих лиц, предоставляет удобные услуги одного окна, предотвращает возможные судебные споры по сделкам, обеспечивает гарантии возмещения ущерба, предлагает безопасные методы расчёта и даже дистанционное подтверждение сделки.

Известно, что нотариусы обладают специальными знаниями и навыками, что позволяет им обеспечивать высокий уровень доверия в сфере недвижимости.

Важно понимать, что при совершении любой сделки с недвижимостью обращение к нотариусу может стать ключевым моментом для обеспечения безопасности и законности всех дальнейших действий.

Сущность нотариального удостоверения сделки раскрывает важнейшее значение для гражданского оборота, подчеркивая его роль в проверке законности сделки и в укреплении доверия участников и третьих лиц к данному юридическому акту. Соответствие требованиям облечь сделку в нотариальную форму, установленным законодательством, является гарантией ее законности и исполнимости, в противном случае оно может привести к признанию сделки недействительной (п. 3 ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Несмотря на выявленные преимущества нотариальной формы для оборота, наблюдается динамика нестабильного развития гражданского законодательства, что осложняет ее применение и требует постоянного анализа и корректировки нормативных актов. Важно учитывать, что процесс изменений в законодательстве может повлиять на усло-

вия и требования к нотариальному удостоверению сделок, что требует внимательного мониторинга и адаптации к новым правовым реалиям.

Эффективное взаимодействие между нотариусами, участниками сделок и государственными органами играет ключевую роль в обеспечении стабильности и надежности гражданского оборота, подчеркивая значение соблюдения норм законодательства для защиты интересов всех сторон сделки и обеспечения законности и исполнимости правовых актов.

С начала XXI века государственное регулирование сделок с недвижимостью в России стало более прозрачным и защищенным. Согласно Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ, теперь большинство сделок с недвижимостью могут быть заключены в простой письменной форме. Однако, ранее отсутствие строгих требований к форме сделок не способствовало эффективной защите прав граждан.

Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимость было пересмотрено с целью обеспечить более надежный механизм защиты прав участников рынка. В частности, внимание уделяется соблюдению права преимущественной покупки, особенностям сделок с долями жилых помещений, а также защите интересов несовершеннолетних и ограниченно дееспособных лиц.

Новые правила сделали гражданский оборот недвижимости более прозрачным и безопасным, обеспечивая участникам рынка дополнительные гарантии и защиту их прав при заключении сделок с недвижимостью.

Одним из значительных изменений стало обязательное нотариальное удостоверение для ряда сделок, связанных с недвижимым имуществом. Теперь для совершения сделок по продаже доли в праве общей собственности, продаже земельной доли, распоряжению недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также продаже имущества, принадлежащего несовершеннолетним гражданам или гражданам, признанным ограниченно дееспособными—требуется нотариальное удостоверение [13; 8; 9; 11]. Основной целью таких изменений является обеспечение достоверности представляемых при государственной регистрации сведений о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях.

В действующее законодательство было введено нововведение в виде обязательного нотариального удостоверения согласия супруга на совершение определенных сделок. Это касается сделок по распоряжению имуществом, права на которое требуют государственной регистрации, а также тех, которые обязательно должны быть оформлены нотариально.

Одним из наиболее уязвимых участников в сфере собственности оказался участник общей собственности. При продаже доли в общей собственности теперь требуется нотариальное удостоверение, что стало обязательным условием во всех случаях перехода доли от одного из участников общей собственности к другому.

Это новшество существенно повышает защиту интересов супругов и участников общей собственности, обеспечивая большую юридическую ясность

и безопасность при совершении сделок с недвижимостью и другими ценностями. В результате, процесс оформления сделок стал более прозрачным и надежным для всех сторон.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [6] отмечено, что требования, аналогичные указанным, распространяются и на объекты общей долевой собственности нежилых помещений. Это является важным аспектом правовой практики и требует особого внимания со стороны собственников и юристов.

Суды стремятся установить четкие правила и принципы, регулирующие вопросы общей долевой собственности, чтобы обеспечить справедливое разрешение споров и защиту интересов всех сторон. Каждая деталь в законодательстве имеет значение и может повлиять на исход дела.

Таким образом, обращение к пункту 41 указанного постановления становится необходимым для понимания особенностей правового регулирования отношений в сфере общей долевой собственности. Важно быть в курсе последних изменений в законодательстве и учитывать их при решении юридических вопросов.

Для более ясного понимания ситуации стоит отметить, что внесение изменений в законодательство о нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью при доверительном управлении вызвало необходимость дополнительной корректировки. Новации внесены в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [2] Федеральным законом от 2.06.2016 № 172-ФЗ [3].

Начиная с 1 января 2017 года, законодательством было устранено требование о наличии нотариального удостоверения для сделок по отчуждению земельных долей, которое ранее было закреплено в Законе № 218-ФЗ от 07.2015 года. О государственной регистрации недвижимости. Это изменение внесло значительные коррективы в процедуру совершения таких сделок и упростило их оформление для граждан.

Не менее важным шагом в сфере регулирования сделок с недвижимостью стали изменения, вступившие в силу с 4 августа 2018 года, касающиеся введения нотариального удостоверения договоров ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество. Теперь все участники долевой собственности обязаны оформлять ипотеку своих долей по одной сделке нотариально, что способствует повышению юридической защищенности и прозрачности таких операций.

Согласно изменениям в части 1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ, введенным в августе 2018 года, нотариальное удостоверение стало обязательным для всех сделок с ипотекой долей в праве общей собственности на недвижимое имущество. Это важное нововведение направлено на укрепление правовой базы при проведении таких сделок и защиту интересов всех сторон в процессе совершения сделок с недвижимостью.

В условиях современного рынка финансовых услуг необходимо обеспечить гибкость и адаптивность

механизмов кредитования для физических лиц. Федеральный закон от 1.05.2019 № 76-ФЗ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком—физическим лицом в целях, не связанных нотариальной форме с некоторыми видами сделок, направлен на улучшение процесса взаимодействия банков и клиентов [1].

Среди главных изменений, внесенных в законодательство, стоит выделить упрощение процедуры изменения условий кредитных и займовых договоров для физических лиц. Это позволит более гибко реагировать на изменяющиеся потребности заемщиков и создаст благоприятный климат для развития финансовых отношений.

Важно отметить, что данные изменения способствуют укреплению доверия между банками и клиентами, а также повышению доступности финансовых услуг для населения. Главная цель закона—создать условия для стабильного и продуктивного развития кредитного рынка, учитывая интересы всех сторон.

Институт нотариата, как страж законности и прав граждан, играет ключевую роль в обеспечении законности гражданского оборота в сфере недвижимости [10, с. 28]. Он не только гарантирует правильность оформления сделок с недвижимостью, но и предотвращает возможные нарушения законных интересов граждан. Благодаря соблюдению нотариальной формы, устанавливаемой в соответствии с Законом № 218-ФЗ, обеспечивается необходимая достоверность информации в Едином государственном реестре недвижимости.

Среди сделок, требующих нотариального удостоверения, важное место занимают сделки по отчуждению долей в праве общей собственности. Также выделяются случаи исключения из общих правил в целях исключения спорных ситуаций, включая сделки, заключаемые в связи с изъятием недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Законодательство в сфере недвижимости постоянно совершенствуется, учитывая актуальные потребности и изменения в обществе. Кроме того, судебная практика подтверждает важность роли нотариата в обеспечении законности сделок с недвижимостью и защите прав граждан. Все эти моменты свидетельствуют о необходимости соблюдения нотариальной формы при осуществлении сделок с недвижимостью для обеспечения надежности и правовой защиты всех сторон.

Сложившаяся ситуация в области законодательства требует разработки новых законодательных инициатив, направленных на расширение видов сделок, которые должны быть оформлены в обязательной нотариальной форме. В условиях постоянных изменений в правовом регулировании сделок с недвижимостью, гражданам без специальной юридической подготовки может быть затруднительно определить законность правоустанавливающего документа на недвижимость. Отсутствие возможности выявить пороки в правоустанавливающем документе в случае простой письменной формы может впоследствии привести к признанию сделки недей-

ствительной. В связи с этим необходимо активно работать над улучшением механизмов контроля за правильностью оформления сделок с недвижимостью и повышением информированности граждан о возможных рисках.

Нотариус обязан тщательно выяснять все детали сделки, что является ключевой частью его профессиональной ответственности. Проводимые им проверки и мероприятия направлены на подтверждение достоверности информации, предоставленной сторонами, и минимизацию рисков, связанных с возможными непредвиденными обстоятельствами. Неотъемлемой частью работы нотариуса является также анализ правового статуса имущества, объектов сделок, что позволяет предотвратить возможные споры и недоразумения в будущем.

Особое внимание уделяется оценке рисков, связанных с различными категориями недвижимости, такими как жилье, приобретенное по приватизации, или объекты, находящиеся в совместной собственности членов семьи. Нотариус активно участвует в определении цены при заключении сделок купли-продажи недвижимости по опционным соглашениям. Его профессиональная компетентность и ответственность играют важную роль в обеспечении безопасности и законности сделок для всех участников.

В современном мире, где информационные технологии развиваются стремительными темпами, взаимодействие между участниками гражданских отношений становится все более цифровым. Это требует частого обращения за нотариальной защитой сделок, чтобы обезопасить себя от возможных рисков. Однако, в отсутствие единого реестра выданных электронных цифровых подписей и недостаточного контроля за удостоверением личности клиентов со стороны центров, занимающихся производством таких подписей, возникает высокий риск нарушения имущественных прав граждан. Нотариальное удостоверение сделок играет важную роль в защите от преступных действий на рынке недвижимости, предоставляя надежный способ подтверждения законности сделок.

ВЫВОДЫ

Для обеспечения безопасности сделок с недвижимостью и повышения доверия граждан к данной сфере, возникает важность внедрения обязательного нотариального удостоверения всех сделок. Необходимо отметить, что упразднение государственной регистрации без введения альтернативных механизмов контроля представляется малоцелесообразным. Гарантии безопасности сделок можно усилить, сохраняя государственную регистрацию, и в то же время обязывая нотариуса удостоверять сделки, проверяя необходимые документы. Деятельность нотариуса основывается на принципах, сопоставимых с принципами судебной системы, такими как независимость, справедливость и беспристрастность. Таким образом, современные решения в области регистрации сделок с недвижимостью должны стремиться к балансу между государственным контролем и частным удостоверением нотариусов.

Применение нотариального удостоверения не только упрощает процессы оформления сделок, но и является эффективным инструментом в борьбе с преступностью. Расширение сферы применения нотариата может существенно повысить уровень доверия граждан к правовой системе.

В частности, введение обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью, в которых участвуют физические лица, способствует уменьшению возможностей для мошенничества и незаконных действий. Нотариус, как независимый и объективный участник сделки, может предотвратить

возможные споры и конфликты, обеспечивая надлежащее исполнение договорных обязательств.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, использование нотариального удостоверения не только защищает интересы сторон сделки, но и способствует укреплению правовой культуры и общественной стабильности. Каждое расширение сферы применения нотариата приносит пользу обществу в целом, повышая эффективность правопорядка и содействуя развитию законности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком—физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика от 01.05.2019 N 76-ФЗ (последняя редакция) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_323793/?ysclid=m485xazm32872116305.
2. Федеральный закон О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/?ysclid=m4866wcr390064058.
3. Федеральный закон О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации от 02.06.2016 N 172-ФЗ (последняя редакция) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_198860/?ysclid=m486pq6d4n835693256.
4. Федеральный закон от 3.07.2016 № 351-ФЗ О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” и статью 42 Федерального закона “О государственной регистрации недвижимости”.
5. Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон “О государственной регистрации недвижимости” и отдельные законодательные акты Российской Федерации
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/?ysclid=m485qti2uz281557091.
7. Дубровина Юлия Яковлевна. Конституционно-правовая защита избирательных прав граждан в условиях применения современных избирательных технологий в России: диссертация ... кандидата юридических наук: 5.1.2. / Дубровина Юлия Яковлевна; [Место защиты: Саратовская государственная юридическая академия; Диссовет 24.2.390.02 (24.2.390.02)].—Саратов, 2023.—234 с. <http://test.ssla.ru/dissertation/dissert/28-11-2023-1d.pdf>.

REFERENCES

1. The Federal Law on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation regarding the Specifics of Changing the terms of a loan agreement, a loan agreement concluded with a borrower—an individual for purposes unrelated to his Entrepreneurial Activity, and the obligations of the borrower for which are secured by a mortgage, at the request of the borrower dated 01.05.2019 N 76-Federal Law (latest edition) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_323793/?ysclid=m485xazm32872116305.
2. Federal Law on State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions with it dated 07/21/1997 N 122-FZ (latest edition) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/?ysclid=m4866wcr390064058.
3. Federal Law on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation dated 06/02/2016 No. 172-FZ (latest edition) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_198860/?ysclid=m486pq6d4n835693256.
4. Federal Law No. 351-FZ dated 07/3/2016 On Amendments to Article 24.1 of the Federal Law on State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions with it and Article 42 of the Federal Law on State Registration of Real Estate.
5. Federal Law No. 120-FZ dated 30.04.2021 On Amendments to the Federal Law on State Registration of Real Estate and Certain Legislative Acts of the Russian Federation.
6. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated 06/23/2015 No. 25 On the application by courts of certain provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/?ysclid=m485qti2uz281557091.
7. Dubrovina Yulia Yakovlevna. Constitutional and legal protection of citizens' electoral rights in the context of the use of modern electoral technologies in Russia: Dissertation ... Candidate of Law: 5.1.2. Dubrovina Yulia Yakovlevna; [Place of defense: Saratov State Law Academy; Dissovet 24.2.390.02 (24.2.390.02)]. Saratov, 2023. 234 p. <http://test.ssla.ru/dissertation/dissert/28-11-2023-1d.pdf>.

8. *Закоян С. Э.* РОЛЬ НОТАРИАТА ПРИ УДОСТОВЕРЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ // Вестник магистратуры. 2016. №8-2 (59). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-notariata-pri-udostoverenii-sdelok-s-nedvizhimostyu> (дата обращения: 03.12.2024).
9. *Илюшина М.Н.* Новеллы о сделках и договорах, требующих нотариального со провождения, введенные Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ // Нотариальный вестник. 2016. № 2. С. 2–12.
10. *Ильясова А. М.* ОХРАНА И ЗАЩИТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ В СИСТЕМЕ ФУНКЦИЙ НОТАРИАТА // Вестник науки. 2024. №8 (77). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ohrana-i-zaschita-grazhdanskih-prav-v-sisteme-funktsiy-notariata-1> (дата обращения: 05.12.2024).
11. *Ладыгина, В. П.* Охрана и защита гражданских прав нотариусом в условиях модернизации российского гражданского права / В. П. Ладыгина // Вестник научных конференций.—2016.—№ 7-2(11).—С. 63–66.—EDN XIDQRR.
12. *Мусалов, М. А.* Цифровая эпоха: проблемы и особенности взаимодействия публичного и частного права / М. А. Мусалов // Аграрное и земельное право.—2024.—№ 1(229).—С. 134–137.—DOI 10.47643/1815-1329_2024_1_134.—EDN WQOVOO.
13. Роль небюджетного нотариата в гражданском обороте: оценка эффективности и перспективы развития: Материалы региональной научно-практической конференции, Саранск, 29 марта 2018 года / Ответственный редактор Н.Н. Азисова.—Саранск: Общество с ограниченной ответственностью ЮРЭксПрактик, 2018.—88 с.—ISBN 978-5-907071-07-0.—EDN XVELCP.
14. *Султанова, М. А.* Современное развитие института нотариальных действий / М. А. Султанова // Проблемы экономики и юридической практики.—2024.—Т. 20, № 4.—С. 47–57.—EDN RREAML.
8. *Zakoyan S. E.* THE ROLE OF THE NOTARY IN CERTIFYING REAL ESTATE TRANSACTIONS. Bulletin of the Magistracy. 2016. No.8-2 (59). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-notariata-pri-udostoverenii-sdelok-s-nedvizhimostyu> (date of appeal: 03.12.2024).
9. *Ilyushina M.N.* Novelities on transactions and contracts requiring notarization, introduced by Federal Law No. 391-FZ of 12/29/2015. Notary Bulletin. 2016. No. 2. Pp. 2–12.
10. *Ilyasova A.M.* PROTECTION AND PROTECTION OF CIVIL RIGHTS IN THE SYSTEM OF NOTARY FUNCTIONS. Bulletin of Science. 2024. No.8 (77). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ohrana-i-zaschita-grazhdanskih-prav-v-sisteme-funktsiy-notariata-1> (date of application: 05.12.2024).
11. *Ladygina, V. P.* Protection and protection of civil rights by a notary in the context of modernization of Russian civil law / V. P. Ladygina. Bulletin of scientific conferences. 2016. № 7-2(11). Pp. 63–66. EDN XIDQRR.
12. *Musalov, M. A.* The digital age: problems and features of interaction between public and private law. M. A. Musalov Agrarian and land law. 2024. № 1(229). Pp. 134–137. DOI 10.47643/1815-1329_2024_1_134. EDN WQOVOO.
13. The role of a non-budgetary notary in civil turnover: efficiency assessment and development prospects: Materials of the regional scientific and practical conference, Saransk, March 29, 2018. The responsible editor is N.N. Azisova. Saransk: Limited Liability Company YuRexPraktik, 2018. 88 p. ISBN 978-5-907071-07-0. EDN XVELCP.
14. *Sultanova, M. A.* Modern development of the Institute of notarial actions. M. A. Sultanova. Problems of economics and legal practice. 2024. Vol. 20, No. 4. Pp. 47–57. EDN RREAML.

РЕЦЕНЗИЯ

На статью «Нотариальная форма сделок с недвижимостью: тенденции развития Российского законодательства»

Статья посвящена периоду, когда нотариат переживает бремя интенсивной цифровой трансформации, где ключевыми задачами для нотариуса становятся обеспечение стабильности цифровой экономики и гражданского оборота. Это требует пересмотра устоявшихся стереотипов и разработки новых подходов к пониманию генезиса и эволюции нормативной базы, а также организационных и функциональных оснований нотариата в России.

Актуальность данной статьи не вызывает сомнения, поскольку она обусловлена не только текущими вызовами, но и необходимостью использования и развития новых средств и методов для защиты прав граждан и юридических лиц в условиях постоянного развития государства и общества. Все это выдвигает перед нотариатом новые, более широкие задачи, требующие глубокого анализа и модернизации его функций и роли в современном мире.

Авторы подчеркивают, что важным аспектом в работе как нотариусов, так и судей является их подчинение Конституции Российской Федерации и федеральным законам. Эти профессионалы обладают независимым статусом, что позволяет им действовать согласно принципам законности. Важно отметить, что судьи и нотариусы должны проявлять беспристрастность в отношении участников правового процесса, а также соблюдать язык судопроизводства. Кроме того, необходимо придерживаться общего государственного статуса судебной и нотариальной системы, что гарантирует их эффективное функционирование.

Целью настоящего исследования является выявление роли нотариального удостоверения договоров об отчуждении объектов недвижимости в обеспечении надежности и защиты прав граждан и юридических лиц.

В данной статье авторы акцентируют внимание на важность понимания, того, что при совершении любой сделки с недвижимостью обращение к нотариусу может стать ключевым моментом для обеспечения безопасности и законности всех дальнейших действий.

Авторы демонстрируют высокий уровень знаний в области современного российского нотариата, сформировавшийся под влиянием многих факторов, представляющий собой негосударственную структуру, обеспечивающую независимое и надежное удостоверение юридически значимых документов и сделок.

Авторы верно указывают на то, что, несмотря на выявленные преимущества нотариальной формы для оборота, наблюдается динамика нестабильного развития гражданского законодательства, что осложняет ее применение и требует постоянного анализа и корректировки нормативных актов. Важно учитывать, что процесс изменений в законодательстве может повлиять на условия и требования к нотариальному удостоверению сделок, что требует внимательного мониторинга и адаптации к новым правовым реалиям.

Все содержание статьи логически взаимосвязано и подтверждено цитатами из авторитетных источников. Источники, цитируемые в настоящей статье, отражают современную точку зрения на исследуемую проблему.

Практическая значимость данной статьи заключается в введении обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью, в которых участвуют физические лица. Она способствует уменьшению возможностей для мошенничества и незаконных действий. Нотариус, как независимый и объективный участник сделки, может предотвратить возможные споры и конфликты, обеспечивая надлежащее исполнение договорных обязательств. Таким образом, использование нотариального удостоверения не только защищает интересы сторон сделки, но и способствует укреплению правовой культуры и общественной стабильности.

Статья выполнена на высоком научном уровне, содержит ряд выводов, представляющих практический интерес.

Авторы грамотно обосновывают актуальность выбранной темы, умело указывают и используют научные методы исследования законодательства, делают конкретные выводы.

Научная статья «Нотариальная форма сделок с недвижимостью: тенденции развития Российского законодательства» написана самостоятельно, соответствует предъявляемым требованиям и может быть рекомендована к публикации в журнале ВАК.

Рецензент: Мусалов М.А., канд. юрид. наук., доцент, зав. кафедрой, Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), г. Москва, Российская Федерация.

Статья проверена программой «Антиплагиат». Оригинальность текста—84%.

Статья поступила в редакцию 26.11.2024, принята к публикации 15.12.2024

The article was received on 26.11.2024, accepted for publication 15.12.2024

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ

Султанова Марина Арслановна, канд. юрид. наук, доцент, кафедра Гражданское право; Дагестанский государственный университет народного хозяйства; г. Махачкала, Российская Федерация, e-mail: rock6396@mail.ru

Джафаров Абуталиб Артурович, соискатель; Дагестанский государственный университет народного хозяйства; младший лейтенант юстиции, следователь отдела по расследованию преступлений на обслуживаемой территории; Первое следственное управление Министерства внутренних дел Республики Дагестан; г. Махачкала, Российская Федерация, e-mail: dzhafarov-2017@list.ru

ABOUT THE AUTHORS

Marina A. Sultanova, Cand. Sci. (Law), Assoc. Prof. of the Department of Civil Law; Dagestan State University of National Economy; Makhachkala, Russian Federation, e-mail: rock6396@mail.ru

Abutalib A. Jafarov, Dagestan State University of National Economy; Junior Lieutenant of Justice, Investigator of the Department for the Investigation of Crimes in the Serviced Territory; The First Criminal Investigation Department of the Ministry of Internal Affairs of the Republic of Dagestan; Makhachkala, Russian Federation, e-mail: dzhafarov-2017@list.ru.