

Научная статья  
УДК 347  
doi: 10.17223/22253513/44/15

## **Нотариальная защита прав и законных интересов сторон в договорах, требующих обязательной нотариальной формы: перспективы развития и проблемы судебной практики**

**Лариса Владимировна Щенникова**

*Кубанский государственный университет, Краснодар, Россия,  
shchennikova\_larisa@mail.ru*

**Аннотация.** Поднимается вопрос о необходимости выработки цивилистической наукой критериев, которые бы позволяли законодателю системно относить гражданско-правовые договоры к категории обязательных для нотариального удостоверения. Анализ зарубежного гражданского законодательства позволил последовательно выделить такого рода критерии, а также сформулировать идею установления имущественной ответственности нотариусов на случай признания удостоверенных ими договоров в судебном порядке недействительными.

**Ключевые слова:** нотариат, договор, нотариальная форма, недействительность сделки, имущественная ответственность

**Для цитирования:** Щенникова Л.В. Нотариальная защита прав и законных интересов сторон в договорах, требующих обязательной нотариальной формы: перспективы развития и проблемы судебной практики // Вестник Томского государственного университета. Право. 2022. № 44. С. 172–184. doi: 10.17223/22253513/44/15

Original article  
doi: 10.17223/22253513/44/15

## **Notarial protection of the rights and legitimate interests of the parties in contracts requiring mandatory notarial form: prospects for development and problems of judicial practice**

**Larisa V. Schennikova**

*Kuban State University, Krasnodar, Russian Federation,  
shchennikova\_larisa@mail.ru*

**Abstract.** This study focuses on the analysis of contracts that require notarisation. The author focuses on the dynamics of the development of "cases" of compulsory notarisation of contracts established by Russian law. Of particular relevance is the analysis of foreign civil legislation stipulating the notarial compulsory form for civil law contracts. The author insists that the purpose of this kind of legislation is to ensure the

effective protection of the rights and legitimate interests of civil parties. Of particular importance in this regard is the analysis of judicial practice in cases of invalidation of notarized contracts carried out in the study.

To develop criteria (grounds, signs) which would allow the legislator to systematically include agreements into the category of mandatory notarization. It is also important to find incentives to exclude cases of judicial invalidation of notarized contracts.

The research was carried out using the following methods: general scientific dialectic, universal scientific methods, as well as special legal methods, including comparative legal method, systemic interpretation and legal modelling.

It has been proved that the cases of obligatory notarial authentication of contracts in the civil legislation should be based on their basic functions which determine the direction of influence on the participants of proprietary contracts. It was proposed to consider a special object, absence of counteroffer, proprietary law orientation, necessity of protection of family interests, as well as interests of debtor in agreements of security nature as criteria of obligatory notarial authentication of agreements. It has been established that the tendency in the development of civil legislation is an expansion of the list of contracts which require obligatory notarial authentication. It is offered to establish in the norms of notarial law property responsibility of notaries in case of invalidation of agreements certified by them in a judicial proceeding.

It is possible to state that the goal of the publication has been reached. A system of criteria for including contracts into a category of obligatory notarial certification is proposed, and also the idea of civil liability of notaries in case of invalidation of contracts certified by them in a court order is formulated.

**Keywords:** notary, contract, notarial form, invalidity of transaction, property liability

**For citation:** Schennikova, L.V. (2022) Notarial protection of the rights and legitimate interests of the parties in contracts requiring mandatory notarial form: prospects for development and problems of judicial practice. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Pravo – Tomsk State University Journal of Law*. 44. pp. 172–184. (In Russian). doi: 10.17223/22253513/44/15

Нотариус – страдательное лицо  
в тысячах корыстных комбинаций.  
*Оноре де Бальзак [1. С. 1]*

### **О функциях договоров и критерии для требования об их обязательном нотариальном удостоверении**

Договор, без преувеличения, является центральной категорией российского гражданского права. Общеизвестно его законодательное определение (п. 1 ст. 420 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ)).

Однако буква закона, что совершенно очевидно цивилистам, не раскрывает всего разнообразия договорных функций, т.е. основных направлений воздействия конструкции на поведение участников в имущественных отношениях. Между тем любой договор, во-первых, всегда олицетворяет инициативу участников, иначе говоря, мысли тех, кто задумал его создать. Во-вторых, договор представляет собой некую программу, на основе которой происходит координация сознательных действий сторон. В-третьих, договор можно рассматривать важнейшим информационным ресурсом, который жизненно необходим для эффективной деятельности сторон.

В-четвертых, именно в договоре определяется цель, которая должна быть сформулирована по всем правилам юридической техники. Наконец, в договоре должна быть предусмотрена система гарантий, обеспечивающих защиту прав и законных интересов участников [2. С. 18]. Иначе говоря, договор в гражданском праве представляет собой тончайший инструмент, на котором важно уметь играть. Если на губной гармошке или укулеле можно быстро научиться играть самостоятельно, то для игры на скрипке или виолончели нужен профессиональный помощник, так и в создании договоров. Для некоторых из них, чтобы были учтены все их вышеперечисленные функции, необходимо профессиональное юридическое сопровождение, которое обеспечивает нотариус.

В связи с изложенным, на законодателя возлагается задача подсказать участникам гражданско-правовых отношений, какие из договоров важно заключать с обязательным участием нотариуса. Так возникло понятие обязательной нотариальной формы гражданско-правового договора. Это понятие раскрывается в п. 2 ст. 163 ГК РФ, действующей в редакции Федерального закона № 100-ФЗ от 07.05.2013 [3]. Законодатель предусмотрел, что нотариальное удостоверение обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон. «Случаи» обязательной нотариальной формы «разбросаны» по всему содержанию как самого ГК РФ, так и иных федеральных законов, поэтому участникам гражданского оборота уже на стадии подготовки к заключению договора важно разобраться в содержании гражданского законодательства для того, чтобы четко понимать, следует ли обращаться к нотариусу для его удостоверения или возможно обойтись без этого. Кроме того, гражданское законодательство развивается столь стремительно и непредсказуемо, что недавно введенная в качестве обязательной форма договора, вновь внесенными в закон изменениями, может утратить значение таковой. Так произошло, в частности, с формой для договоров, предусматривающих отчуждение всеми участниками долевой собственности своих долей по одному договору. Поразному решался на законодательном уровне вопрос с обязательным нотариальным удостоверением договора ипотеки. Изменчивым оказалось также решение по поводу обязательной нотариальной формы для договоров с недвижимым имуществом. Обязательность нотариальной формы для них исчезла с принятием нового кодифицированного гражданского законодательства, хотя по логике законодательных новелл с появлением частной собственности на недвижимость гарантии для сторон этих договоров должны были только укрепляться, в том числе с помощью небюджетного нотариата [4. С. 188]. Фактически обязательность нотариального удостоверения на уровне кодифицированного гражданского закона была сохранена, а позднее вновь установлена для незначительного количества договоров, например договора аренды и эскроу.

Отсутствие системного подхода к установлению обязательной нотариальной формы сделки вредит, как представляется, самой идее, закрепленной в ст. 163 ГК РФ и, безусловно, не способствует эффективной защите

прав и законных интересов участников гражданского оборота. Важен, как представляется, критерий или критерии, которые бы позволяли относить тот или иной договор к категории обязательных для нотариального удостоверения. Необходимые критерии должны аргументироваться гражданско-правовой наукой и впоследствии получать законодательное признание. В их отсутствии, если использовать термин, введенный французским классиком, «страдательной» стороной выступают не только нотариусы, но и все участники гражданско-правовых отношений, не получающие на деле надлежащую правовую защиту при заключении сделок, объективно и закономерно нуждающихся в профессиональном нотариальном сопровождении. Вопрос закономерности является всегда предметом цивилистического анализа, предполагающего использование компаративистики. Следовательно, актуальным будет для нас обращение к зарубежному гражданскому законодательству, посвященному вопросу обязательной нотариальной формы для гражданско-правовых договоров.

### **О договорах, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению в гражданском законодательстве зарубежных стран**

Метод сравнительного анализа является одним из самых распространенных в научных исследованиях. Его применение позволяет ученым быть эффективнее и аргументированно делать оптимальный выбор из многих возможных вариантов решения проблемы. Сравнение дает возможность учесть все возможное многообразие вариантов изучаемых явлений путем их сопоставления. Этот метод является продолжением аналогии, при этом он предоставляет возможность моделирования и учета всевозможных взаимосвязей. Только при сравнении мы видим общую тенденцию развития исследуемого явления и на ее основе имеем возможность пересмотреть сложившийся на сегодняшний день порядок. Таким образом, метод сравнительного анализа позволяет углубить наши представления об изучаемых явлениях и процессах, познавая их сущность.

С учетом проблематики обязательной нотариальной формы для гражданско-правовых договоров подчеркнем, что невозможно ее познать, увидеть сущность и понять тенденции развития, не обратившись к многочисленным зарубежным аналогам. Для нас будет представлять интерес выбор законодателями стран мира критериев (признаков, оснований), для отнесения договоров к группе, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. В данной конкретной публикации представляется возможным выделить таких критериев семь и на их содержании остановить свое внимание.

Первым критерием или основанием для выбора законодателем обязательной нотариальной формы договора является его особый предмет. Наиболее распространенным вариантом является установление обязательной нотариальной формы для договоров, связанных с созданием, передачей, изменением или прекращением прав на недвижимое имущество.

В частности, об обязательной нотариальной форме для такого рода публичных договоров говорит ст. 1280 Гражданского кодекса Испании [5]. Обязательное нотариальное удостоверение для договоров продажи жилой недвижимости предусматривается Гражданский кодекс Республики Узбекистан (ст. 488) [6]. Нотариальному удостоверению, согласно Закону «О вещном праве» Эстонской Республики, подлежат все договоры, необходимые для передачи недвижимой собственности (ст. 102) [7]. В ряде случаев законодатель принимает во внимание не только сам факт принадлежности имущества к недвижимому, но и устанавливает критерий его стоимости. Так, в соответствии с Гражданским кодексом Бразилии (ст. 34), нотариальная форма является существенной для договоров об установлении или перенесении вещных прав на недвижимость стоимостью свыше 10 000 крузейро (в настоящее время бразильский реал) [8].

Имеет значение для законодателя и отнесение предмета договора к категории источника повышенной опасности. Так, законодатель Узбекистана увидел важность установления обязательной нотариальной формы для договоров, предметом которых являются автотранспортные средства. В частности, ст. 386 ГК этой страны установила обязательность нотариального удостоверения для договоров купли-продажи автотранспортных средств, ст. 497 – для договоров их мены, а ст. 565 – для договоров их аренды.

Вторым критерием для установления обязательной нотариальной формы назовем отсутствие встречного предоставления. Так, безвозмездность отношений, с точки зрения законодателя, вызывает необходимость участия нотариуса в их договорном сопровождении. И здесь символична ст. 931 Французского гражданского кодекса, закрепившая, что все акты, устанавливающие дарение между живыми людьми, должны быть совершены перед нотариусом [9]. В истории отечественного гражданского законодательства упоминается ст. 257 ГК РСФСР 1964 г., устанавливавшая обязательность нотариального удостоверения договоров дарения на сумму свыше 500 руб. и договоров дарения валютных ценностей на сумму свыше 50 руб. [10].

Третий критерий определим как незавершенность процесса создания объекта, главным образом, недвижимого имущества. В действующем гражданском законодательстве России незавершенные строительством объекты представляют собой разновидность недвижимого имущества. В других странах такого рода объекты недвижимым имуществом не считаются, однако нотариальная форма для договоров с ними в нормах права устанавливается. Так, в соответствии с законодательством Франции (ст. 4 Декрета от 4 января 1955 г.) обязательному нотариальному удостоверению подлежат договоры купли-продажи недостроенных зданий и сооружений. Кстати, по законодательству советского периода развития нашей страны (ст. 239.1 ГК РСФСР 1964 г.) также предусматривалась обязательная нотариальная форма для договоров купли-продажи строительных материалов.

Четвертый критерий для установления обязательного нотариального сопровождения договоров касается защиты семейного интереса и сохране-

ния семейных ценностей. Помимо известных действующему российскому законодательству договоров (брачного договора, алиментного соглашения, соглашения о разделе имущества супругов), возможны и иные соглашения участников семейных союзов, для которых законом устанавливается обязательная нотариальная форма. Так, по законодательству Бразилии (ст. 70–73 ГК) обязательное нотариальное удостоверение необходимо для договора о создании семейного дома, направленного на создание права проживания в нем. Интересно, что в этой стране нотариальным актом требуется оформлять усыновление (ст. 375), а также добровольное признание внебрачного ребенка (ст. 357). В Испании публичным договором, т.е. в нотариальном порядке, удостоверяются положения договора о браке и поправки к ним (ст. 1280 ГК), а согласно Закону «О семье» Эстонии нотариальному удостоверению подлежит соглашение о предоставлении содержания бывшему супругу после расторжения брака (ст. 78) [11]. Расширить возможность применения обязательной нотариальной формы для договоров решил законодатель Республики Косово, предусмотрев в Проекте ГК нотариальное удостоверение соглашений об имущественных отношениях между внебрачными партнерами, а также соглашений о разделе между ними имущества [12].

Пятый критерий, принимаемый во внимание законодателями для установления обязательной нотариальной формы договоров, – это срок договорных отношений по временному использованию чужого имущества и в связи с правами на него третьих лиц. Например, в Испании аренда одного и того же имущества на шесть и более лет при условии, что она имеет силу в отношении третьих лиц, требует обязательного нотариального удостоверения (ст. 1280 ГК Испании). В соответствии с Законом «Об аренде земли и зданий» Японии аренда сроком на 50 лет и более возможна только посредством нотариального акта [13].

Шестой значимый критерий свяжем с необходимостью надлежащей защиты интересов должника при заключении договоров обеспечительного характера. Как известно, в нашей стране законодатель отказался от обязательной нотариальной формы для договоров ипотеки. Вместе с тем в целом ряде других государств ипотечные отношения находятся под строгим контролем нотариусов. Примером тому может служить Закон «Об ипотеке» Испании [14]. В указанном законе подчеркивается, что важнейшей задачей законодателя является детальное урегулирование доконтрактной фазы. Цель такого рода регламентации – сделать отношения прозрачными, обеспечив заемщика всей необходимой информацией. Считается важным, чтобы должник мог понять и оценить экономическое бремя кредита. Вот почему на испанского нотариуса при удостоверении договора ипотеки возлагается функция беспристрастного консультирования заемщика, разъяснения всех сомнений, которые могут возникнуть в связи с договором и его существенными условиями. Кстати, обязательная нотариальная форма для договора ипотеки устанавливается большинством стран, бывших союзных республик. В частности, ст. 271 ГК Республики Узбекистан, ст. 289

ГК Грузии [15], ст. 328 ГК Кыргызской Республики [16]. Обязательная нотариальная форма предусматривается для обеспечительного договора гарантии в гражданском законодательстве Японии. Так, ст. 465-6 ГК Японии предписывает оформление договора гарантии в форме нотариального документа [17]. При его создании важно учитывать значительное количество формальностей. Нотариус обязан выяснить намерения гаранта по оплате сумм обязательства, записать под диктовку слова лица, которое становится гарантом, впоследствии зачитав их вслух.

Обязательная нотариальная форма для ипотеки устанавливается ГК Республики Гондурас (ст. 2062) [18]. Кроме того, законодательство этой страны предусматривает обязательное нотариальное удостоверение для антикризиса (ст. 2164 – 2165). По данному договору кредитор приобретает право на получение плодов недвижимого имущества от своего должника с обязательством обратить их на уплату процентов, если они причитаются, а затем на уплату основной суммы своего требования.

Наконец, седьмым критерием обязательности нотариальной формы для договоров возможно назвать добровольное установление ограниченного вещного права. Примером подобного подхода может служить гражданское законодательство Эстонии. Согласно Закону «О вещном праве» этой страны, нотариальному удостоверению подлежит договор об установлении реального сервитута (ст. 173), договор для установления пользования (ст. 203), договор на установление реальной повинности (ст. 231), договор на установление права застройки (ст. 242) а также предоставления преимущественного права покупки (ст. 257). Система подобных договоров предлагалась разработчиками проекта раздела II ГК РФ «Вещное право» и в нашей стране, однако обязательной нотариальной формы для договоров об их установлении проектом не было предложено.

Подводя некоторые итоги, заметим, что обязательная нотариальная форма для гражданско-правовых договоров имеет колоссальные потенциальные возможности своего развития. Законодатели стран мира увидели целую систему возможных критериев для ее установления. Думается, что о закономерностях их применения в российском гражданском законодательстве может задуматься и отечественный законодатель, поскольку именно нотариальная форма позволяет максимально эффективно обеспечить защиту прав и законных интересов участников гражданско-правовых отношений.

### **Судебная практика как критерий эффективности нотариальной защиты прав и законных интересов сторон договора**

Как известно, основной задачей, поставленной законодателем перед нотариатом Российской Федерации, является защита прав и законных интересов физических и юридических лиц (ст. 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате). Соответственно, какое бы действие не совершал нотариус, он обязан стоять на защите законных интересов своих клиентов. Особенно актуально призыв защиты звучит в отношении дого-

воров, прошедших процедуру нотариального удостоверения. Стороны договора преследуют всегда определенную правовую цель, а обращаясь к нотариусу, они имеют возможность использовать весь арсенал правовых средств для того, чтобы эта цель стала осуществимой. Нотариус как профессионал призван обеспечить все необходимые условия действительности договора, в том числе установив дееспособность сторон, выяснив соответствие воли и волеизъявления, а также гарантировав законность его содержания. Нотариальное удостоверение, без преувеличения, можно рассматривать своеобразным клеймом качества договора. Требования, предъявляемые к нотариусам, условия назначения их на должность, контроль со стороны нотариальных палат объективно обеспечивают необходимое качество нотариально удостоверенных договоров, а значит, и всемерную защиту прав и законных интересов участвующих в них сторон. Однако, как известно, критерием истины является всегда практика, а применительно к практике нотариальной такая истина устанавливается судами при рассмотрении и разрешении гражданских дел по искам о признании нотариально удостоверенных договоров недействительными. Проанализируем три конкретных дела, рассмотренные судами нашей страны.

*Дело № 1.* Назовем его делом неудачливого весовщика-приемщика цветных металлов [19]. У нотариуса г. Спасска Пензинской области между З. и Г. был нотариально удостоверен договор займа наличных денежных средств. Необычность ситуации заключалась не столько в том, что этот договор не подлежит обязательному нотариальному удостоверению, сколько в появлении заемщика под конвоем сотрудников полиции. После подписания необходимых документов гражданин З. был вновь водворен в камеру для дальнейшего отбывания административного ареста. Перед водворением производился досмотр заемщика, однако денежных средств при нем обнаружено не было. Эта похожая на детектив ситуация была вызвана, как выяснилось впоследствии в суде, трудовыми отношениями между З. и Г. Г. занимал должность директора ООО, а З. работал весовщиком-приемщиком цветных металлов. Занимаемая должность предполагала материальную ответственность, в связи с чем ему выдавались деньги для производства закупок, которые он не вернул. Какую сумму в итоге должен был сдать в кассу ООО неудачливый приемщик – доподлинно не известно. Но можно догадаться, что она равнялась сумме займа по договору, который удостоверила нотариус города С. В судебном заседании было установлено, что бывший начальник воспользовался административным арестом З. и в присутствии сотрудников полиции заявил, что если не будет дана расписка, он заберет у него дом. Неудачливый гражданин, запутавшийся в житейских неурядицах, запилил, получил 7 суток административного ареста за появление в общественном месте в состоянии опьянения. Угроза потери жилища вынудила его не только дать расписку, но и удостоверить наличие денежного долга в нотариальном порядке. Спасский районный суд Пензинской области, рассмотрев иски требования гражданина З. к гражданину Г. признал нотариально удостоверенный договор

займа денежных средств недействительным. Нотариус, удостоверивший договор, в судебное заседание не явилась, заявив, что «возражений по иску не имеет». И здесь возникает резонный вопрос: почему необходимые возражения не возникли у нотариуса раньше, когда она удостоверяла сам договор, по которому должником становился человек, пришедший в нотариальную контору в наручниках. Судебный контроль за деятельностью нотариуса обеспечил, в конечном итоге, защиту прав и законных интересов гражданина. Однако совершенно очевидно, что эта защита должна была состояться раньше, уже на стадии нотариального удостоверения. Именно нотариус должен был выяснить подлинные обстоятельства сложившихся между З. и Г. отношений, констатировав, что трудовые правоотношения, в результате которых возник спор о возмещении ущерба работником, не могут превращаться в отношения гражданско-правовые, вытекающие из договора займа.

*Дело № 2.* Назовем его делом обманутого мужа, заключившего брачный договор на крайне неблагоприятных для себя условиях [20]. В Гагаринский районный суд г. Москвы обратился гражданин С. с иском о признании заключенного им брачного договора недействительным. Истец утверждал, что договора он не заключал, ибо он ставит его в крайне неблагоприятное положение и противоречит действующему законодательству. Между тем суду для исследования был представлен текст договора, удостоверенный нотариусом Люберецкого нотариального округа Московской области. В соответствии с условиями заключенного договора при расторжении брака все имущество, нажитое супругами и относящееся к совместной собственности, переходит в собственность жены. Приобретенные во время брака акции и другие ценные бумаги, а также дивиденды по ним, доли в имуществе и доходы коммерческих организаций, а также банковские вклады и проценты по ним, полученные во время брака, также являются собственностью жены. После того, как брак между супругами был расторгнут, гражданин С. (бывший супруг), по сути, лишился всего совместно нажитого имущества, ибо не было объектов, которые не перешли или не должны были перейти в собственность бывшей супруги. Оказавшись в крайне неблагоприятном имущественном положении из-за заключенного в нотариальном порядке брачного договора, гражданин С. вынужден был пройти все судебные инстанции, включая судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ. Судебные органы были единодушны в признании заключенного договора недействительным, противоречащим действующему семейному законодательству. Суд сослался на п. 2 ст. 44 Семейного кодекса Российской Федерации, п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 5 ноября 1998 г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака». Судебные инстанции констатировали, что условия договора ставят супруга в крайне неблагоприятное положение, поскольку он лишился права собственности на все имущество, нажитое супругами во время брака. И в этом примере суд надлежащим образом защитил имущественные права и законные инте-

ресы гражданина. Однако также возникает резонный вопрос о том, почему этих очевидных обстоятельств не увидел нотариус, удостоверивший договор? Почему надо было гражданину пройти долгие судебные разбирательства, тогда как очевидное нарушение норм семейного законодательства, его основополагающих принципов было совершенно очевидно на стадии заключения брачного договора. И эти очевидные нарушения не мог не видеть нотариус, поставивший под ним свою удостоверительную надпись.

*Дело № 3.* Назовем его делом коварного внука, заключившего со своей бабушкой договор купли-продажи доли в размере 100% уставного капитала ООО, хотя продавец намерений на отчуждение имущества не имела, о чем было хорошо известно покупателю. Договор был удостоверен нотариусом г. Москвы. Иск о признании договора недействительным первоначально рассматривался Арбитражным судом г. Москвы. Требования В. суд удовлетворил, применив последствия недействительности сделки в виде возврата ей доли в размере 100% уставного капитала юридического лица. Девятый арбитражный апелляционный суд принятое нижестоящей инстанцией решение отменил, отказав в удовлетворении требований истца. Апелляционная инстанция отдала предпочтение перед другими доказательствами пояснениям нотариуса, удостоверившего сделку. Нотариус утверждала, что у нее не возникло сомнений в отношении психического состояния В. Верховный Суд РФ в своем определении от 10 июля 2020 г. № 305-ЭС20-5407 с данным доводом не согласился, подчеркнув, что были и другие доказательства [21]. Так, заключение психолого-психиатрической экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела, свидетельствовало о том, что В. не могла всесторонне и целостно понимать содержание и юридические последствия заключенной сделки. Верховный Суд РФ указал на необходимость выяснения подлинной воли на отчуждение продавцом своего имущества, поскольку правовое значение имеет не только недееспособность лица, но и порок воли при совершении сделки. Этот вывод был обращен к судебным инстанциям, но не менее актуально он звучит и в отношении нотариуса, удостоверившего оспоренный договор. В описанном случае также можно констатировать ненадлежащую защиту со стороны нотариуса прав и законных интересов участников гражданского оборота. Уязвимым, а в конечном итоге незащищенным оказался собственник, формально подписавший договор, но на деле не имевший намерений на отчуждение принадлежащего ему имущества.

Приведенные примеры из судебной практики составляют определенную систему, однако не являются многочисленными. По общему правилу, задача, сформулированная законодателем перед нотариатом страны (ст. 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате), надлежащим образом реализуется. Однако возникает вопрос теоретического порядка: может ли правовое регулирование нотариальной деятельности создать стимулы, исключающие саму возможность появления описанных случаев? На поставленный вопрос возможно ответить, имея в виду зарубежный опыт регулирования гражданско-правовой ответственности нотариуса.

Так, во Франции неблагоприятные имущественные последствия для нотариуса связываются с признанием нотариально удостоверенного акта недействительным судом. Действующие в нашей стране нормы такой взаимосвязи не устанавливают, поэтому нотариусы не несут никаких рисков наступления неблагоприятных последствий в случаях признания удостоверенных ими договоров судом недействительными. Думается, что процессы последовательного расширения нормами гражданского законодательства списка договоров, требующих обязательного нотариального удостоверения, должны сопровождаться введением в нотариальное законодательство имущественной ответственности нотариусов на случай признания таких договоров судами недействительными. Такие перспективы развития норм гражданского и нотариального права послужат надежной гарантией формирования в Российской Федерации классического профессионального нотариального права.

#### **Список источников**

1. Бальзак О. де. Собрание сочинений : в 24 т. / пер. с фр. Т. 23. М. : Правда, 1960. 375 с.
2. Щенникова Л.В. О договорном праве, его перспективах и конструкции гражданско-правового договора // Законодательство. 2003. № 5. С. 18–21.
3. О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.
4. Щенникова Л.В. О некоторых проблемах гражданского права: Теория. Законодательство. Правоприменение. Краснодар, 2010. 236 с.
5. Гражданский кодекс Испании : аннотированный перевод / пер. на рус. яз., обработка и комм. Д.В. Шорникова. Иркутск : Иркут. гос. ун-т, 2015. 335 с.
6. Гражданский кодекс Республики Узбекистан. Часть первая. URL: <https://lex.uz/docs/111181> (дата обращения: 18.12.2021).
7. Закон «О вещном праве» Эстонской Республики. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782> (дата обращения: 18.12.2021).
8. Código Civil Brasileiro. URL: <https://www.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70327/Código%20Civil%20%20ed.pdf> (дата обращения: 18.12.2021).
9. Французский гражданский кодекс. URL: <http://oceanlaw.ru/wp-content/uploads/2018/02/Фр.Кодекс-123.pdf> (дата обращения: 18.12.2021).
10. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.
11. Закон «О семье» Эстонской Республики от 12.10.1994 г. URL: <https://estonia.mid.ru> (дата обращения: 18.12.2021).
12. Project – Civil Code of the Republic of Kosovo. URL: <https://md.rks-gov.net> (дата обращения: 18.12.2021).
13. Act on Land and Building Leases. URL: <http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=1944&vm=&re=02> (дата обращения: 18.12.2021).
14. Закон «Об ипотеке» Испании от 15.03.2019 г. № 5/2019. URL: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3814> (дата обращения: 18.12.2021).
15. Гражданский кодекс Грузии от 26.06.1997 № 786 // Парламентские ведомости. 1997. № 31.
16. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 08.05.1996 г. № 15. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/4> (дата обращения: 18.12.2021).

17. Civil Code (Part I, Part II, and Part III). URL: <http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?printID=&id=2057&re=02&vm=02> (дата обращения: 18.12.2021).
18. Гражданский кодекс Республики Гондурас. URL: <https://www.hse.ru/data/2020/07/14/1597451132/ГК%20Гондурас.pdf> (дата обращения: 18.12.2021).
19. Решение Спасского районного суда Пензинской области от 23.08.2016 г. по делу № 2-168/2016. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/njUDoPEY0Hrw/> (дата обращения: 18.12.2021).
20. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20.12.2016 № 5-КГ16-174. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=487322#lrVV2sSyUIDRWAd4> (дата обращения: 18.12.2021).
21. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2021. № 5.

### References

1. Balzac, O. de (1960) *Sobranie sochineniy: v 24 t.* [Collected Works: in 24 vols]. Vol. 23. Translated from French. Moscow: Pravda.
2. Shchennikova, L.V. (2003) O dogovornom prave, ego perspektivakh i konstruktсии grazhdansko-pravovogo dogovora [On contract law, its prospects and construction of a civil law contract]. *Zakonodatel'stvo*. 5. pp. 18–21.
3. Russian Federation. (2013) O vnesenii izmeneniy v podrazdely 4 i 5 razdela I chasti pervoy i stat'yu 1153 chasti tret'ey Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii: Federal'nyy zakon ot 07.05.2013 № 100-FZ [On amendments to Subsections 4 and 5 of Section I of Part One and Article 1153 of Part Three of the Civil Code of the Russian Federation: Federal Law No. 100-FZ of May 7, 2013]. *Sobranie zakonodatel'stva RF*. 19. Art. 2327.
4. Shchennikova, L.V. (2010) *O nekotorykh problemakh grazhdanskogo prava: Teoriya. Zakonodatel'stvo. Pravoprimenenie* [On Some Problems of Civil Law: Theory. Legislation. Law Enforcement]. Krasnodar: [s.n.].
5. Shornikov, D.V. (ed.) (2015) *Grazhdanskiy kodeks Ispanii* [Civil Code of Spain]. Translated from Spanish. Irkutsk: Irkutsk State University.
6. The Republic of Uzbekistan. (n.d.) *Grazhdanskiy kodeks Respubliki Uzbekistan. Chast' pervaya* [Civil Code of the Republic of Uzbekistan. Part One]. [Online] Available from: <https://lex.uz/docs/111181> (Accessed: 18th December 2021).
7. Estonia. (n.d.) *Zakon "O veshchnom prave" Estonskoy Respubliki* [The Law on Property Rights of the Republic of Estonia]. [Online] Available from: <https://www.riigi-teataja.ee/akt/12807782> (Accessed: 18th December 2021).
8. Brazil. (n.d.) *Código Civil Brasileiro*. [Online] Available from: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70327/Código%20Civil%20%20ed.pdf> (Accessed: 18th December 2021).
9. France. (2018) *Frantsuzskiy grazhdanskiy kodeks* [French Civil Code]. [Online] Available from: <http://oceanlaw.ru/wp-content/uploads/2018/02/Fr.Kodeks-123.pdf> (Accessed: 18th December 2021).
10. RSFSR. (1964) *Grazhdanskiy kodeks RSFSR (utv. VS RSFSR 11.06.1964)* [Civil Code of the RSFSR (approved by the Supreme Council of the RSFSR on June 11, 1964)]. *Vedomosti VS RSFSR*. 24. Art. 407.
11. Estonia. (1994) *Zakon "O sem'e" Estonskoy Respubliki ot 12.10.1994 g.* [Law on the Family of the Republic of Estonia of October 12, 1994]. [Online] Available from: <https://estonia.mid.ru> (Accessed: 18th December 2021).
12. The Republic of Kosovo. (n.d.) *Project – Civil Code of the Republic of Kosovo*. [Online] Available from: <https://md.rks-gov.net> (Accessed: 18th December 2021).

13. Japan. (n.d.) *Act on Land and Building Leases*. [Online] Available from: <http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=1944&vm=&re=02> (Accessed: 18th December 2021).

14. Spain. (2019) *Zakon "Ob ipoteke" Ispanii ot 15.03.2019 g. № 5/2019* [Law of Spain No. 5/2019 "On Mortgage" dated March 15, 2019]. [Online] Available from: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3814> (Accessed: 18th December 2021).

15. Georgia. (1997) *Grazhdanskiy kodeks Gruzii ot 26.06.1997 № 786* [Civil Code of Georgia dated June 26, 1997 No. 786]. *Parlamentskie vedomosti*. 31.

16. The Kyrgyz Republic. (1996) *Grazhdanskiy kodeks Kyrgyzskoy Respubliki ot 08.05.1996 g. № 15* [Civil Code of the Kyrgyz Republic of May 8, 1996, No. 15]. [Online] Available from: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/4> (Accessed: 18th December 2021).

17. Japan. (n.d.) *Civil Code (Part I, Part II, and Part III)*. [Online] Available from: <http://www.japane-selawtranslation.go.jp/law/detail/?printID=&id=2057&re=02&vm=02> (Accessed: 18th December 2021).

18. The Republic of Honduras. (2020) *Grazhdanskiy kodeks Respubliki Gonduras* [Civil Code of the Republic of Honduras]. [Online] Available from: <https://www.hse.ru/data/2020/07/14/1597451132/GK%20Gonduras.pdf> (Accessed: 18th December 2021).

19. Russian Federation. (2016) *Reshenie Spasskogo rayonnogo suda Penzinskoy oblasti ot 23.08.2016 g. po delu № 2-168/2016* [Decision of the Spassky District Court of Penza Region dated August 23, 2016 in case No. 2-168/2016]. [Online] Available from: <https://sudact.ru/regular/doc/njUDoPEY0Hrw/> (Accessed: 18th December 2021).

20. The Supreme Court of the Russian Federation. (2016) *Opredelenie Sudebnoy kollegii po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda RF ot 20.12.2016 № 5-KG16-174* [Ruling No. 5-KG16-174 of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated December 20, 2016]. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=487322#rVV2sSyUlDRWAd4> (Accessed: 18th December 2021).

21. The Supreme Court of the Russian Federation. (2021) *Obzor sudebnoy praktiki Verkhovnogo Suda Rossiyskoy Federatsii № 4 (2020) (utv. Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 23.12.2020)* [Review No. 4 (2020) of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on December 23, 2020)]. *Byulleten' Verkhovnogo Suda RF*. 5.

#### **Информация об авторе:**

**Щенникова Л.В.** – доктор юридических наук, профессор, заведующая кафедрой гражданского права Кубанского государственного университета (Краснодар, Россия). E-mail: [shchennikova\\_larisa@mail.ru](mailto:shchennikova_larisa@mail.ru)

**Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.**

#### **Information about the author:**

**L.V. Schennikova**, Kuban State University (Krasnodar, Russian Federation). E-mail: [shchennikova\\_larisa@mail.ru](mailto:shchennikova_larisa@mail.ru)

**The author declares no conflicts of interests.**

*Статья поступила в редакцию 13.10.2021;  
одобрена после рецензирования 15.02.2022; принята к публикации 17.05.2022.*

*The article was submitted 13.10.2021;  
approved after reviewing 15.02.2022; accepted for publication 17.05.2022.*