



УДК 347.132.6:347.214.2  
ББК 67.404.021

## ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ КАК ГАРАНТ СТАБИЛЬНОСТИ ЕЕ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА

**Агнесса Олеговна Иншакова**

Доктор юридических наук, профессор,  
заведующая кафедрой гражданского и международного частного права,  
Волгоградский государственный университет, базовая кафедра ЮНЦ РАН  
ainshakova@list.ru, gimchp@volsu.ru  
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

**Юлия Александровна Тымчук**

Студент 4 курса института права,  
Волгоградский государственный университет  
yuliannatymchuk@yandex.ru  
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

**Аннотация.** Статья посвящена объективным факторам современной действительности, обуславливающим необходимость законодательного закрепления процедуры обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. Кроме того, анализируются и препятствующие такому закреплению обстоятельства. Изучена динамика изменения нотариального тарифа за удостоверение сделок с недвижимостью. Проводится сравнительный анализ стоимости услуг посредников на рынке недвижимости и нотариальных тарифов. Делается вывод о необходимости установления нотариальных тарифов за удостоверение сделок с недвижимостью в зависимости от уровня платежеспособности населения в конкретном субъекте РФ. Обоснован дифференцированный подход к определению нотариальных тарифов в зависимости от категории плательщика. В отношении платы за услуги правового и технического характера предлагается установление в федеральном законодательстве критериев ее расчета как самостоятельного вида платежа. Рекомендуется наделить представительные органы власти субъектов РФ полномочиями по установлению конкретных размеров критериев расчета с учетом социально-экономического развития субъекта и других экономических показателей. Для этого предлагается провести необходимые исследования для установления экономически обоснованных критериев и размеров тарифов и закрепления их в законе.

Исследовательский акцент делается и на проблемах, связанных с регламентацией ответственности нотариусов, предлагаются правовые механизмы их решения, а также новая редакция отдельных норм, регулирующих такую ответственность.

Кроме того, анализируются юридические возможности обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью в деле защиты имущественных прав граждан, а также борьбы с мошенническими схемами на рынке недвижимости. В качестве обобщающего вывода перечисляются правовые меры, необходимые для реализации гаран-

тийных функций механизма обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью с целью стабилизации ее гражданского оборота.

**Ключевые слова:** обязательное нотариальное удостоверение, форма сделки, сделки с недвижимостью, нотариальный тариф, ответственность нотариусов, стабильность гражданского оборота.

Правовые проблемы в сфере правоотношений, связанных с оборотом недвижимого имущества, не теряют своей актуальности на протяжении всей истории права и государства. Данный факт объективно обусловлен несколькими причинами. Во-первых, недвижимость, являясь объектом гражданских прав, играет значимую роль в процессе экономического развития страны. Во-вторых, гражданский оборот недвижимости – это сфера, где наиболее часто происходят нарушения прав граждан.

Условием поддержания стабильности функционирования гражданского оборота недвижимости и, как следствие, соблюдения имущественных прав граждан является наличие точного и отлаженного механизма гражданского законодательства.

Законодательство большинства европейских стран исходит из того, что надежной гарантией защиты прав и интересов субъектов гражданских правоотношений является нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, что обеспечивает стабильность гражданского оборота в этих государствах. К сожалению, Россия не входит в перечень стран, практикующих процедуру нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

На протяжении всего советского периода развития нотариата нотариальная форма для сделок с недвижимым имуществом являлась обязательной. С переходом к рыночной экономике и вступлением в силу нового ГК РФ ситуация изменилась. Обязательная нотариальная форма для сделок с недвижимостью была отменена и сохранена лишь для ограниченного круга сделок. В отношении сделок с недвижимостью, для которых нотариальная форма не является обязательной, действует принцип добровольности нотариального удостоверения (подп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ) – стороны по своему усмотрению вправе избрать приемлемую для них форму договора. В дальнейшем последовало введение государственной регистрации вещных прав на

недвижимость, которое предполагало обеспечение достоверности государственных реестров недвижимости. К сожалению, на практике этот механизм не подтвердил своей эффективности. В связи с этим были предприняты попытки вновь установить требование об обязательной нотариальной форме для сделок с недвижимостью, которые, однако, не увенчались успехом [17].

Полагаем, сегодня следует признать назревшую необходимость в совершенствовании юридического механизма по оформлению прав на недвижимое имущество, который в состоянии будет обеспечить эффективную защиту прав и интересов граждан в сфере гражданского оборота недвижимости и государственный контроль за совершением сделок с недвижимостью.

С целью повышения правовой защиты операций с жильем в декабре 2013 г. Правительством РФ было принято решение о проведении эксперимента: в 13 регионах страны была введена обязательная нотариальная форма договора отчуждения недвижимости (Санкт-Петербурге, Хакасии, Адыгее, Астраханской, Вологодской, Курганской, Ленинградской, Свердловской, Челябинской, Ярославской и Новосибирской областях, Краснодарском и Красноярском краях). Эксперимент планировалось провести с февраля 2014 г. в пилотных регионах. Однако как оказалось позднее, данная информация, опубликованная в «Российской газете» – официальном источнике публикации нормативных правовых актов, была отражена некорректно и ввела в заблуждение потребителей.

По понятным причинам эксперимент не был реализован. Действительно, как говорилось выше, в федеральном законодательстве закреплён принцип добровольности нотариального удостоверения, который не может быть изменен в нескольких выбранных регионах по решению Правительства РФ и без внесения необходимых изменений в ГК РФ. Принимае-

мые решения, провозглашающие вопреки ГК РФ введение обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью, не соответствуют действующему законодательству.

Начиная с 2013 г. законодательство о нотариате подверглось масштабному обновлению. Основные новеллы в Основы законодательства о нотариате (далее – Основы) были последовательно внесены тремя федеральными законами: Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 379-ФЗ (далее – Закон № 379), Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 457-ФЗ (далее – Закон № 457), Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ (далее – Закон № 391). В целом нововведения направлены на расширение полномочий нотариуса в сфере гражданского оборота недвижимости, повышение привлекательности нотариальной формы сделок с недвижимостью, создание условий для тесного взаимодействия нотариата с системой регистрации прав на недвижимое имущество для целей обеспечения стабильности и прозрачности гражданского оборота недвижимости, создания дополнительных гарантий для его участников, а также введение обязательной нотариальной формы для сделок по продаже земельной доли, сделок по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу, сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделок по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, и являются предпосылками для возврата в ГК РФ норм, предусматривающих нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

О необходимости введения обязательной нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью в науке продолжают дискуссии. Существуют как противники, так и сторонники данной идеи. На наш взгляд, нотариальная форма удостоверения сделок с недвижимостью обладает рядом преимуществ [7; 21] и в совокупности с государственной регистрацией прав сможет обеспечить общепринятые гарантии правовой безопасности сторонам сделки.

Главными аргументами оппонентов являются чрезмерно высокая стоимость услуг

и наличие декларативной ответственности нотариуса.

Сравним размер нотариальных тарифов и стоимость услуг риэлтора. В Волгограде цены на услуги риэлторов (агентств недвижимости, юридических фирм) различны: или договорные [23], или варьируются в среднем от 3 до 10 тыс. руб. в зависимости от сложности дела [20]. В Москве [24] и Санкт-Петербурге [19] цены колеблются от 30 до 50 тыс. рублей.

Например, сопровождение сделки с недвижимостью в юридической фирме «Мегаполис-Волгоград» по информации, представленной на их официальном сайте, составит примерно 4–5 тыс. рублей. Эта стоимость включает в себя составление договора купли-продажи (жилой фонд) и пакета заявлений на сделку (стоимость – 1 000–1 500 руб.), а также сопровождение сделки с подготовкой документов для государственной регистрации прав собственности, дарения, мены, договоров купли-продажи, аренды, наследования и др. с подачей в Росреестр (стоимость 3 000–3 500 руб.).

Размер нотариального тарифа зависит от цены договора (недвижимого имущества) и от того, какому лицу отчуждается недвижимость – родственнику или иному лицу.

За совершение нотариальных действий, для которых законодательством Российской Федерации предусмотрена обязательная нотариальная форма, нотариус, занимающийся частной практикой, взимает нотариальный тариф в соответствии с налоговым законодательством (ст. 22 Основ, ст. 333.24 НК РФ). За совершение нотариальных действий, для которых обязательная нотариальная форма не предусмотрена законодательством, нотариальные тарифы взимаются в размере, установленном в соответствии со ст. 22.1 Основ.

Например, проведем расчет тарифа за удостоверение такой распространенной сделки, для которой нотариальная форма является необязательной, как купля-продажа квартиры (см. таблицу). Рассмотрим несколько вариантов. Первый вариант – цена сделки 2 500 000, отчуждение производится лицу, не являющемуся родственником, второй вариант – отчуждение при аналогичной цене сделки производится родственнику. Проведенные расчеты позволяют прийти к выводу, что нотариальный

Расчет тарифа за удостоверение сделки «купля-продажа квартиры»

Показатель	Статья 22.1 Основ в редакции Закона № 379	Статья 22.1 Основ в редакции Закона № 457	Статья 22.1 Основ в редакции Закона № 391
Отчуждение лицу, являющемуся родственником	0,3 процента суммы договора, но не менее 300 рублей	3 000 рублей плюс 0,2 процента оценки недвижимого имущества (суммы сделки), но не более 50 000 рублей	до 10 000 000 рублей включительно – 3 000 рублей плюс 0,2 процента оценки недвижимого имущества (суммы сделки)
Расчет	$2\,500\,000 * 0,3\% = 7\,500$	$2\,500\,000 * 0,2\% = 5\,000$ $3\,000 + 5\,000 = 8\,000$	$2\,500\,000 * 0,2\% = 5\,000$ $3\,000 + 5\,000 = 8\,000$
Отчуждение иному лицу	от 1 000 001 рубля до 10 000 000 рублей включительно – 10 000 рублей плюс 0,75 процента суммы договора, превышающей 1 000 000 рублей	свыше 1 000 000 рублей до 10 000 000 рублей включительно – 7 000 рублей плюс 0,2 процента суммы сделки, превышающей 1 000 000 рублей	в зависимости от суммы сделки: свыше 1 000 000 рублей до 10 000 000 рублей включительно – 7 000 рублей плюс 0,2 процента суммы сделки, превышающей 1 000 000 рублей
Расчет	$1\,500\,000 * 0,75\% = 11\,250$ $10\,000 + 11\,250 = 21\,250$	$1\,500\,000 * 0,2\% = 3\,000$ $7\,000 + 3\,000 = 10\,000$	$1\,500\,000 * 0,2\% = 3\,000$ $7\,000 + 3\,000 = 10\,000$

тариф за удостоверение сделки по отчуждению недвижимости лицу, не являющемуся родственником, уменьшился вдвое, а лицу, являющемуся родственником, незначительно вырос.

Полагаем, что тенденция, направленная на снижение тарифа, должна распространяться и на удостоверение сделок с недвижимостью между родственниками, поэтому считаем необходимым продолжать снижение тарифов. Нотариальный тариф должен характеризоваться доступностью для малоимущих слоев населения, но при этом обеспечивать самофинансирование нотариальных контор. Однако лучше удостоверять большее количество сделок с недвижимостью, взимая невысокий тариф, чем меньшее, при этом взимая высокий нотариальный тариф.

Помимо оплаты нотариального тарифа за совершение нотариальных действий, установленного законодательством, нотариус, занимающийся частной практикой, в силу ст. 15, 23 Основ имеет право взимать плату за оказание услуг правового и технического характера. Конкретные размеры тарифов за оказание услуг правового и технического характера определяются нотариальными палатами

субъектов РФ. Причем унифицированный размер тарифа за оказание данных услуг в России отсутствует (на нецелесообразность их установления ввиду отсутствия экономически выверенных и обоснованных расчетов себестоимости этих услуг, приемлемых для применения во всех субъектах РФ, указано в письме ФНП РФ [15]), а сами они в качестве нотариального действия в Основах не указаны. Но учитывая, что запрета на взимание платы за данные услуги законодательством прямо не установлено, их взимание является правомерным, а их получение и оплата носят добровольный характер. Данный вывод подтверждает письмо ФНП РФ [15], судебная практика [3], а также позиция Конституционного суда РФ [12].

Низкая стоимость услуг различных посредников не всегда является гарантом качественного выполнения услуг. Подтверждением этого выступает огромный массив судебной практики по оспариванию сделок с недвижимостью, заключенных в простой письменной форме [1; 2; 4–6; 8–11; 13; 14; 16].

Считаем, что нотариальный тариф за удостоверение сделок с недвижимостью дол-

жен устанавливаться в зависимости от уровня платежеспособности населения в конкретном субъекте РФ. Кроме того, предлагается дифференцировать его в зависимости от категории плательщика. Например, в случае, если одной из сторон сделки являются граждане, среднедушевой доход семей которых ниже величины прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо одиноко проживающие граждане, доходы которых ниже величины прожиточного минимума (малоимущие граждане); инвалиды I и II группы; ветераны Великой Отечественной войны, Герои Российской Федерации, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации; несовершеннолетние лица; лица, достигшие возраста 80 лет. Для определения конкретных размеров тарифов и закрепления их в законе требуется проведение соответствующих исследований.

Что же касается платы за услуги правового и технического характера, то, на наш взгляд, является целесообразным установить критерии ее расчета как самостоятельного вида платежа в Основах, а представительные органы власти субъектов наделить полномочием по установлению их конкретных размеров с учетом социально-экономического развития субъекта и других экономических показателей. При этом в Основах следует указать на то, что оплата данного платежа является правом, а не обязанностью клиента. Однако прежде нужно провести необходимые исследования для установления экономически обоснованных критериев и размеров тарифов и закрепления их в законе.

Между тем справедливо было бы отметить, что говорить об абсолютном отсутствии недостатков нотариального удостоверения сделок с недвижимостью все же нельзя. В данной сфере существуют некоторые проблемы, требующие решения, для того чтобы обязательная нотариальная форма стала гарантом стабильности гражданского оборота недвижимости.

Одну из таких проблем составляют вопросы регламентации ответственности нотариусов. В случае причинения ущерба гражданину по вине нотариуса полный имущественный

ущерб возмещается за счет обязательного личного и коллективного страхования деятельности нотариуса, его личного имущества и средств Компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты (выплаты будут производиться с 1 января 2018 г.), что гарантирует покрытие ущерба любого размера.

Однако нотариус исходя из содержания ст. 18 Основ не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в правоустанавливающих документах, и объективно не может провести экспертизу подлинности некоторых документов, которые могут быть в действительности поддельными. Для решения данной проблемы следует п. 2 ст. 18 Основ изложить в следующей редакции: «Объектом страхования по договору страхования гражданской ответственности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности нотариуса, занимающегося частной практикой, по обязательствам: 1) связанным с мошенническими действиями стороны договора; 2) возникающим вследствие причинения имущественного вреда гражданину или юридическому лицу, обратившимся за совершением нотариального действия, и (или) третьим лицам при осуществлении нотариальной деятельности».

Требование об обязательной нотариальной форме для сделок с недвижимостью направлено прежде всего на защиту имущественных прав граждан, а также на борьбу с мошенническими схемами на рынке недвижимости. Так, с целью повышения правовой защищенности сторон сделки с недвижимостью и минимизации их оспаривания в судебном порядке ст. 42 Основ предусматривает право нотариуса использовать средства видеофиксации при совершении нотариальных действий. Несомненно, видеофиксация обладает рядом преимуществ и облегчает процесс доказывания того или иного факта, который имел место при совершении сделки, ведь зачастую оспаривание сделки происходит по ст. 177 ГК РФ. Однако это довольно дорогостоящая процедура, которая повлечет дополнительные расходы нотариусов в случае, если видеофиксация станет обязательной. Альтернативой видеофиксации может стать создание единой информационной системы с доступом к ней нотариуса, в которой будут содержаться су-

дебные решения о признании граждан ограниченно дееспособными и недееспособными, а также информация о возбуждении производства в отношении конкретного гражданина о признании его недееспособным или ограниченно дееспособным.

Таким образом, в законодательстве существуют необходимые предпосылки для возврата обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью, которые следовало бы поддержать. Для введения обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью следует, во-первых, провести эксперимент по его введению в пилотных субъектах с 1 января по 31 декабря 2017 года. Данная мера потребует внесения изменения в ГК РФ, в частности в ст. 8.1, абз. 1 п. 3 которой возможно дополнить предложением следующего содержания: «Обязательная нотариальная форма для сделок, направленных на возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество, устанавливается в следующих субъектах: г. Санкт-Петербург, Республика Хакасия, Республика Адыгея, Астраханская область, Вологодская область, Курганская область, Ленинградская область, Свердловская область, Челябинская область, Ярославская область, Новосибирская область, Краснодарский край, Красноярский край». В этот же период следует провести необходимые исследования для установления экономически обоснованных критериев и размеров тарифов и закрепления их в законе.

Снижение нотариальных тарифов, разработка критериев расчета тарифов за услуги правового и технического характера, внесение изменений в законодательство в части ответственности нотариуса позволят говорить о нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью как гаранте стабильности гражданского оборота недвижимости.

Введение обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью возможно осуществить с 1 января 2018 г., так как именно с этой даты будет сформирован Компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты, из которого будут производиться выплаты в случае причинения имущественного ущерба гражданину по вине нотариуса.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 26 янв. 2016 г. № 33-1629/2016. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Апелляционное определение Камчатского краевого суда от 13 нояб. 2014 г. по делу № 33-1804/2014. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Апелляционное определение Московского городского суда от 6 окт. 2015 г. по делу № 33-36516/2015. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Апелляционное определение Московского городского суда от 14 дек. 2015 г. по делу № 33-47055/2015. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Апелляционное определение Московского городского суда от 22 дек. 2015 г. по делу № 33-48691/2015. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 19 янв. 2016 г. по делу № 33-169/2016. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Иншакова, А. О. Влияние обязательной нотариальной формы для сделок с недвижимостью на стабильность гражданского оборота / А. О. Иншакова, Ю. С. Чулова // Вестник Волгоградской академии МВД России. – 2016. – № 1 (36). [В печати].
8. Кассационное определение Суда Еврейской автономной области от 5 авг. 2011 г. по делу № 33-357/2011. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Определение Верховного Суда РФ от 21 июля 2015 г. № 18-КГ15-82. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Определение Верховного Суда РФ от 25 авг. 2015 г. № 46-КГ15-9. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Определение Верховного Суда РФ от 27 янв. 2015 г. № 70-КГ14-8. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Определение Конституционного Суда от 1 марта 2011 г. № 272-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Чераневой Антонины Афанасьевны на нарушение ее конституционных прав абзацем третьей части первой статьи 15 и частью первой статьи 23 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» // Нотариальный вестник. – 2011. – № 5.
13. Определение Московского городского суда от 6 июня 2011 г. по делу № 33-17217. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

REFERENCES

14. Определение Свердловского областного суда от 15 янв. 2013 г. по делу № 33-501/2013 (33-16244/2012). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Письмо Федеральной нотариальной палаты от 10 февр. 2010 г. № 204/05-08. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Постановление президиума Приморского краевого суда от 30 июля 2012 г. № 44г-82. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

17. Проект Федерального закона № 552089-6 «О внесении изменения в ст. 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 23 июня 2014 г.) // Государственная Дума ФС РФ: офиц. сайт. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=552089-6&02> (дата обращения: 18.11.2015). – Загл. с экрана.

18. Сопровождение всех сделок с недвижимостью // Компания «ПАНОРАМА». – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://panorama34.blizko.ru/products/4080918-soprovozhdeniye\\_vsekh\\_sdelok\\_s\\_nedvizhimostyu](http://panorama34.blizko.ru/products/4080918-soprovozhdeniye_vsekh_sdelok_s_nedvizhimostyu) (дата обращения: 22.02.2016). – Загл. с экрана.

19. Сопровождение сделки с недвижимостью в Петербурге // РИЭЛТОР ГАЛИНА ЧЕРКИС – услуги риэлтора: покупка-продажа квартир, сопровождение сделок. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://capital-realtor.ru/uslugi-rieltora/soprov-sdelok> (дата обращения: 22.02.2016). – Загл. с экрана.

20. Сопровождение сделок // Юридическая фирма «Мегаполис-Волгоград». – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://megapolis-volgograd.ru/realty/sdelki-nedvizhimosty/> (дата обращения: 22.02.2016). – Загл. с экрана.

21. Тымчук, Ю. А. Преимущества обязательной нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью / Ю. А. Тымчук // Мы и право. – 2015. – № 4. – С. 36–38.

22. Юридическое сопровождение продажи квартиры // Юридическая компания «Бергер и Партнеры». – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://bergr.ru/soprovozhdenie-prodazhi-kvartiry/> (дата обращения: 22.02.2016). – Загл. с экрана.

23. Юридическое сопровождение сделок // Компания «Ан и О линия 30» на BLIZKO.ru. – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://volgograd.blizko.ru/firms/13341868/products/60365301-yuridicheskoye\\_soprovozhdeniye\\_sdelok](http://volgograd.blizko.ru/firms/13341868/products/60365301-yuridicheskoye_soprovozhdeniye_sdelok) (дата обращения: 22.02.2016). – Загл. с экрана.

24. Юридическое сопровождение сделок с недвижимостью. Покупка, продажа квартир в Москве и МО // «Ваш надежный юрист». – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://www.s-u-d.ru/services/realtor\\_services/soprovozhdenie\\_sdelok/](http://www.s-u-d.ru/services/realtor_services/soprovozhdenie_sdelok/) (дата обращения: 22.02.2015). – Загл. с экрана.

1. *Apellyatsionnoe opredelenie Verkhovnogo suda Respubliki Bashkortostan ot 26.01.2016 № 33-1629/2016* [Appeal of the Supreme Court of the Republic of Bashkortostan of January 26, 2016 no. 33-1629/2016]. Access from reference legal system “KonsultantPlyus”.

2. *Apellyatsionnoe opredelenie Kamchatskogo kraevogo suda ot 13.11.2014 po delu № 33-1804/2014* [Appeal of the Kamchatka Regional Court of November 13, 2014 on the Case no. 33-1804/2014]. Access from reference legal system “KonsultantPlyus”.

3. *Apellyatsionnoe opredelenie Moskovskogo gorodskogo suda ot 06.10.2015 po delu № 33-36516/2015* [Appeal of the Moscow City Court of October 6, 2015 on the Case no. 33-36516/2015]. Access from reference legal system “KonsultantPlyus”.

4. *Apellyatsionnoe opredelenie Moskovskogo gorodskogo suda ot 14.12.2015 po delu № 33-47055/2015* [Appeal of the Moscow City Court of December 14, 2015 on the Case no. 33-47055/2015]. Access from reference legal system “KonsultantPlyus”.

5. *Apellyatsionnoe opredelenie Moskovskogo gorodskogo suda ot 22.12.2015 po delu № 33-48691/2015* [Appeal of the Moscow City Court of December 22, 2015 on the Case no. 33-48691/2015]. Access from reference legal system “KonsultantPlyus”.

6. *Apellyatsionnoe opredelenie Saratovskogo oblastnogo suda ot 19.01.2016 po delu № 33-169/2016* [Appeal of the Saratov Regional Court of January 19, 2016 on the Case no. 33-169/2016]. Access from reference legal system “KonsultantPlyus”.

7. Inshakova A.O., Chulova Yu.S. Vliyanie obyazatelnoy notarialnoy formy dlya сделок s nedvizhimostyu na stabilnost grazhdanskogo oborota [Impact of Mandatory Notarial Form of Real Estate Transactions on the Stability of Civil Turnover]. *Vestnik Volgogradskoy akademii MVD Rossii*, 2016, no. 1 (36). (in Print).

8. *Kassatsionnoe opredelenie Suda Evreyskoy avtonomnoy oblasti ot 05.08.2011 po delu № 33-357/2011* [Cassation Court’s Definition of the Jewish Autonomous Region on August 5, 2011 on the Case no. 33-357/2011]. Access from reference legal system “KonsultantPlyus”.

9. *Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 21.07.2015 № 18-KG15-82* [Determination of the Supreme Court of July 21, 2015 no. 18-KG15-82]. Access from reference legal system “KonsultantPlyus”.

10. *Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 25.08.2015 № 46-KG15-9* [Determination of the Supreme Court of August 25, 2015 no. 46-KG15-9]. Access from reference legal system “KonsultantPlyus”.

11. *Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 27.01.2015 № 70-KG14-8* [Determination of the

Supreme Court of January 27, 2015 no. 70 KG14-8]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

12. *Opređenje Konstitucionnogo Suda ot 01.03.2011 № 272-O-O "Ob otkaze v prinyatii k rassmotreniyu zhaloby grazhdanki Cheraneyevy Antoniny Afanasyevny na narushenie ee konstitutsionnykh prav abzatsem tretyim chasti pervoy statyi 15 i chastyu pervoy statyi 23 Osnov zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii o notariate"* [Determination of the Constitutional Court of March 1, 2011 no. 272-O-O "The Refusal to Accept for Consideration the Complaint of the Citizen Antonina Cheraneva as a Violation of Her Constitutional Rights of the Third Paragraph of Section 15 and the First Part of Article 23 of the Fundamentals of Russian Federation Legislation on Notaries"]. *Notarialnyy vestnik*, 2011, no. 5.

13. *Opređenje Moskovskogo gorodskogo suda ot 06.06.2011 po delu № 33-17217* [Determination of the Moscow City Court of June 6, 2011 on the Case no. 33-17217]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

14. *Opređenje Sverdlovskogo oblastnogo suda ot 15.01.2013 po delu № 33-501/2013 (33-16244/2012)* [Determination of the Sverdlovsk Regional Court of January 15, 2013 on the Case № 33-501/2013 (33-16244/2012)]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

15. *Pismo Federalnoy notarialnoy palaty ot 10.02.2010 № 204/05-08* [Letter of the Federal Notary Chamber of February 10, 2010 no. 204/05-08]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

16. *Postanovlenie prezidiuma Primorskogo kraevogo suda ot 30.07.2012 № 44g-82* [Resolution of the Presidium of the Primorsky Regional Court of July 30, 2012 no. 44g-82]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

17. *Proekt Federalnogo zakona № 552089-6 "O vnesenii izmeneniya v st. 8.1 chasti pervoy Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii"* (red., vnesennaya v GD FS RF, tekst po sostoyaniyu na 23.06.2014) [Draft Federal Law no. 552089-6 "On Amendments to Art. 8.1 the First Part of the Civil Code of the Russian Federation" (ed. Made to the State Duma, the Text as of June 23, 2014)]. *Gosudarstvennaya Duma FS RF: ofitsialnyy sayt* [Russian State

Duma: Official Site]. Available at: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=552089-6&02> (accessed November 18, 2015).

18. *Soprovozhdenie vseh sdelok s nedvizhimostyu* [Support of All Real Estate Transactions]. *Kompaniya "PANORAMA"*. Available at: [http://panorama34.blizko.ru/products/4080918-soprovozhdeniye\\_vseh\\_sdelok\\_s\\_nedvizhimostyu](http://panorama34.blizko.ru/products/4080918-soprovozhdeniye_vseh_sdelok_s_nedvizhimostyu) (accessed February 22, 2016).

19. *Soprovozhdenie sdelki s nedvizhimostyu v Peterburge* [Deal With the Real Estate in St. Petersburg]. *RIELTOR GALINA ChERKIS – uslugi rieltora: pokupka-prodazha kvartir, soprovozhdenie sdelok* [REALTOR Galina Cherkis – Realtor Services: Purchase and Sale of Apartments, Accompaniment of Transactions]. Available at: <http://capital-realtor.ru/uslugi-rieltora/soprov-sdelok> (accessed February 22, 2016).

20. *Soprovozhdenie sdelok* [Transactions Assistance]. *Yuridicheskaya firma "Megapolis-Volgograd"*. Available at: <http://megapolis-volgograd.ru/realty/sdelki-nedvizhimosty/> (accessed February 22, 2016).

21. Tymchuk Yu.A. *Preimushchestva obyazatelnoy notarialnoy formy udostovereniya sdelok s nedvizhimostyu* [Benefits of Mandatory Notarial Form of Transactions With Real Estate License]. *My i pravo*, 2015, no. 4, pp. 36-38.

22. *Yuridicheskoe soprovozhdenie prodazhi kvartiry* [Legal Support for Sale Apartments]. *Yuridicheskaya kompaniya "Berger i Partnery"*. Available at: <http://bergr.ru/soprovozhdenie-prodazhi-kvartiry/> (accessed February 22, 2016).

23. *Yuridicheskoe soprovozhdenie sdelok* [Legal Support of Transactions]. *Kompaniya "An i O liniya 30" na BLIZKO.ru*. Available at: [http://volgograd.blizko.ru/firms/13341868/products/60365301-yuridicheskoye\\_soprovozhdeniye\\_sdelok](http://volgograd.blizko.ru/firms/13341868/products/60365301-yuridicheskoye_soprovozhdeniye_sdelok) (accessed February 22, 2016).

24. *Yuridicheskoe soprovozhdenie sdelok s nedvizhimostyu. Pokupka, prodazha kvartir v Moskve i MO* [Legal Support of Real Estate Transactions. Purchase and Sale of Apartments in Moscow and Moscow Region]. *"Vash nadezhnyy yurist"*. Available at: [http://www.s-u-d.ru/services/realtor\\_services/soprovozhdenie\\_sdelok/](http://www.s-u-d.ru/services/realtor_services/soprovozhdenie_sdelok/) (accessed February 22, 2016).

**MANDATORY NOTARIZATION REAL ESTATE TRANSACTIONS  
AS A GUARANTEE OF ITS STABILITY OF CIVIL TURNOVER**

**Agnessa Olegovna Inshakova**

Doctor of Juridical Sciences, Professor,  
Head of Department of Civil and International Private Law,  
Volgograd State University,  
Base Department of Southern Scientific Center of the Russian Academy of Sciences (SSC RAS)  
ainshakova@list.ru, gimchp@volsu.ru  
Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

**Yuliya Aleksandrovna Tymchuk**

4-Year Student, Institute of Law,  
Volgograd State University  
yuliannatymchuk@yandex.ru  
Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

**Abstract.** The article is devoted to objective factors of contemporary reality, necessitates legislative consolidation of the procedures of mandatory notarization of real estate transactions. In addition, the authors analyze the circumstances preventing such consolidation. The dynamics of changes in the tariff for the notarial certificate of real estate transactions is studied. A comparative analysis of the cost of the services of intermediaries in real estate and notary tariffs is conducted. The conclusion about the need to establish notary tariffs for certification of real estate transactions, depending on the level of solvency of the population in a particular subject of the Russian Federation is made. The approach to the definition of notary tariffs depending on the category of the payer is substantiated and differentiated. With regard to fees of legal and technical nature it is proposed to establish federal law criteria for its calculation as an independent type of payment. It is recommended to give the representative bodies of subjects of the Russian Federation the authority to establish specific criteria for the size of the calculation taking into account the socio-economic development of the subject, and other economic indicators. With this aim it is proposed to conduct the necessary studies on establishing the economically justified criteria and size of the tariffs and fixing them in the law.

The research focuses on issues related to the regulation of the liability of notaries, legal mechanisms available to address them, as well as a new edition of the individual rules governing such liability.

In addition, analysis of the legal possibilities of the mandatory notarial form of real estate transactions in the protection of property rights of citizens and to combat fraudulent schemes in the real estate market. As a general conclusion, the authors listed the legal measures necessary for the implementation of the guarantee function of the mechanism of mandatory notarization of real estate transactions in order to stabilize its civil turnover.

**Key words:** mandatory notarization, form of transaction, real estate transactions, notarial tariff, notarial responsibility, stability of civil turnover.