14. Case C-378/10 VALE Építési kft [2012] – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://curia.europa.eu/juris/celex.jsf?celex=62010CJ0378&lang1=en&type=NOT&ancre=
15. Biermeyer Thomas, Holtrichter Thore. Opinion of Advocate General Jääskinen in Case C-378/10 VALE, delivered on 15 December 2011, not yet reported. The missing puzzle in judge-made European law on corporate migration? / Thomas Biermeyer, Thore Holtrichter // Columbia Journal of European Law. – 2011. – Volume 18. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
http://www.cjel.net/online/18_1-biermeyer/

Стаття надійшла до редакції 22.12.2013 р.

O. M. Kalinina

PROSPECTS FOR TRANSBOUNDARY MOVEMENT OF COMPANIES IN THE EUROPEAN UNION IN VIEW OF RECENT LEGAL CHANGES

The article deals with the possibility of cross-border movement of companies and firms within the European Union for the implementation of freedom of establishment and economic activity. It turns to prospects for improving the European Union company law in the regulation of cross-border activities of companies with the latest legal developments and trends and with the aim to create the best general conditions for the companies throughout the EU.

Keywords: *Corporate Law, the European Union, corporate mobility, Member States, cross-border activities of companies, freedom of establishment, the Court of Justice decision, merger, companies and firms, central administration, registered office, cross-border transformation.*

УДК 347.961.4(477+470)(045)

О. Б. Ольшанецкая

НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ И РОССИИ

Проведен сравнительно-правовой анализ регулирования нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом по законодательству Украины и Российской Федерации. Определены особенности и отличительные черты правового регулирования деятельности нотариуса по удостоверению сделок с недвижимостью в Украине и в России.

Ключевые слова*: сделки с недвижимостью, нотариус, нотариальное удостоверение, право собственности.*

Постановка проблемы. Объекты недвижимости, выступая в качестве предмета общественных отношений (как гражданско-правовых, так и хозяйственных), обуславливают ряд особенностей при совершении сделок. Это объясняется специфическим правовым режимом недвижимого имущества, а также его повышенной экономической и социальной значимостью для удовлетворения участниками гражданских отношений своих потребностей. Вместе с тем, развитие социально-экономических процессов и, прежде всего, темпы этого развития, обуславливают интенсивность эволюции их правового обеспечения. Динамизм, присущий отношениям, связанным с оборотом недвижимости, является не только их отличительной чертой, но и определенного рода требованием к законодателю формировать соответствующие законодательные рамки, которые бы не препятствовали их развитию. В этом контексте и следует рассматривать целесообразность

нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом. Необходимость же сравнения украинского правового поля, регулирующего указанную процедуру, с зарубежным проистекает из потребности постоянного совершенствования законодательства, повышения эффективности практической реализации правовых норм, регулирующих деятельность нотариусов в процессе реализации физическими и юридическими лицами своих имущественных прав. Выбор российского законодательства в качестве сравнения объясняется и общностью исторического процесса развития гражданского законодательства, и схожестью построения концепции имущественных отношений.

*Анализ последних исследований и публикаций***.** Проблематика сравнения украинского законодательства, регулирующего деятельность нотариусов по оформлению сделок с недвижимым имуществом с зарубежными аналогами не разработана должным образом, а ее отдельные аспекты отражены в трудах немногих украинских и российских авторов, в частности: И. А. Алферов [1], В. В. Баранкова [2], Л. Л. Бирченко [3], П. В. Крашенников [8], Е. Н. Мизинцев [9], М. В. Пестряков [12] и др.

Цель статьи. Провести сравнение правового регулирования нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом по законодательству Украины и России, определить возможные направления дальнейшего развития украинского законодательства в данной сфере.

Изложение основного материала. Общность исторического пути развития Украины и Российской Федерации во многом обусловила наличие схожих черт в различных сферах общественных отношений, а также в их правовом обеспечении. Современное законодательство как Украины, так и Российской Федерации сформировано под влиянием и с широким применением лучших научных достижений советской правовой доктрины и советской цивилистической науки. В пользу проведения сравнительного анализа украинского и российского законодательства в контексте предмета данной статьи говорит и тот факт, что российское законодательство претерпевает реформирование института нотариата. В Украине реформирование института нотариата и определение современной роли нотариусов в процессе совершения сделок с недвижимым имуществом были начаты гораздо ранее и проходят качественнее, поскольку четко прослеживается целостность реформ. Поэтому важным является анализ и зарубежного законодательства в сфере нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом, выявление тенденций их развития, определение путей совершенствования правового регулирования в России роли нотариусов в сфере имущественных отношений предметом которых является недвижимое имущество.

Что касается непосредственного нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом в Украине, то следует отметить, что в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) [19] сделка, совершенная в письменной форме, подлежит нотариальному удостоверению лишь в случаях, установленных законом или договоренностью сторон. Нотариальное удостоверение сделки осуществляется нотариусом или другим должностным лицом, которое в соответствии с законом имеет право на совершение такого нотариального действия, путем совершения на документе, в котором изложен текст сделки, удостоверяющей надписи. При этом в соответствии со ст. 334 ГК Украины право собственности на имущество по договору, подлежащему нотариальному удостоверению, возникает у приобретателя с момента такого удостоверения или с момента вступления в законную силу решения суда о признании договора, не удостоверенного нотариально, действительным.

Правовая конструкция, регулирующая условия и порядок нотариального

удостоверения сделок, содержащаяся в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) идентична соответствующей норме Гражданского кодекса Украины: нотариальное удостоверение сделки также осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие [5].

Схожие нормы содержатся и в специальном законодательстве о нотариате как Украины, так и России:

- нотариусы и должностные лица органов местного самоуправления, которые совершают нотариальные действия, удостоверяют соглашения, относительно которых законодательством установлено обязательную нотариальную форму, а также по желанию сторон и другие соглашения (ст. 54 Закона Украины «Про нотариат» № 3425-XII) [14];
- нотариус удостоверяет сделки, для которых законодательством Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма. По желанию сторон нотариус может удостоверять и другие сделки (ст. 53 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате) [11].

Также оба закона содержат нормы касающиеся удостоверения договоров отчуждения и о залоге имущества, подлежащие последующей государственной регистрации.

Учитывая схожесть норм, содержащихся в специальных нормативных актах Украины и России, обеспечивающих деятельность системы нотариата, а также структурно-логическую идентичность указанных законов, можно сделать выводы о том, что на протяжении длительного периода, уже после распада СССР и формирования российской и украинской цивилистической наук, законодательство обеих стран развивалось в одном направлении.

Однако следует отметить, что ни Закон Украины «О нотариате», ни Основы законодательства Российской Федерации о нотариате не содержат исчерпывающий перечень сделок, в том числе и сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Обязательность нотариального удостоверения устанавливается в ГК Украины [19], Земельном кодексе Украины (далее – ЗК Украины) [7], Семейном кодексе Украины (далее – СК Украины) [18]. Так, обязательному нотариальному удостоверению подлежат следующие виды сделок, совершающихся в отношении недвижимого имущества [19; 7; 18]:

- выделение доли из имущества находящегося в совместной долевой собственности или раздел такого имущества (ст. 364 ГК Украины);
- распоряжение объектами недвижимости находящимися в совместной собственности (ст. 369 ГК Украины);
- раздел недвижимого имущества находящегося в общей совместной собственности (ст. 372 ГК Украины);
- залог недвижимого имущества (ст. 577 ГК Украины);
- купля-продажа земельного участка, единого имущественного комплекса, жилого дома (квартиры) или иного объекта недвижимого (ст. 128 ЗК Украины; ст. 657 ГК Украины);
- передача права собственности на земельный участок (ст. 142 ЗК Украины);
- дарение недвижимого имущества (ст. 719 ГК Украины);
- рента или передача недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 732 ГК Украины);
- аренда здания или иного капитального сооружения (их отдельной части) сроком на три года и более (ст. 793 ГК Украины);

- аренда жилья с выкупом (ст. 811 ГК Украины);
- согласие супруга на заключение любого договора требующего нотариального удостоверение или государственной регистрации (ст. 65 СК Украины).

Кроме того, нотариальному удостоверению подлежит договор управления недвижимым имуществом [19].

Что же касается России, то перечень сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению существенно сужен по сравнению с гражданским и семейным законодательством, действующим до 01.01.2013 года, в частности такое удостоверение установлено для [17; 5]:

- согласия супруга на совершение сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ);
- договора о залоге недвижимого имущества (ст. 339 ГК РФ);
- договора ренты и его разновидности – договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 584 ГК РФ).

В отношении последнего вида сделок, при котором предполагается в дальнейшем отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, законодательством предусмотрена также государственная регистрация.

Законодательными актами обеих государств может быть предусмотрен порядок нотариального удостоверения и других сделок. Анализ же приведенных норм кодексов свидетельствует о том, что в Украине законодательно большее количество сделок требует нотариального удостоверения. Однако, сравнивая два перечня сделок в контексте степени защиты прав субъектов имущественных отношений, вывод о том, что в Украине степень защиты прав субъектов имущественных отношений выше, чем в России – не верен. Нотариальное удостоверение не единственный способ защиты прав. А тот факт, что украинский законодатель предусмотрел обязательность нотариального удостоверения для более широкого круга сделок с недвижимостью, не означает, что российский законодатель сознательно идет на снижение государственной защиты прав субъектов имущественных отношений, надеясь на их высокий уровень правовой культуры, сознательности и ответственности. Дело в том, что кроме нотариального удостоверения законодательствам обеих стран присущ и институт государственной регистрации прав.

Институт государственной регистрации прав в российской практике регулирования сделок, предметом которых выступает недвижимость, применяется гораздо шире, чем в украинской. Согласно ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [5, ст. 164]. В частности подлежат государственной регистрации такие сделки как: купля-продажа недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, квартиры или другого недвижимого имущества) (ст. 549-551 ГК РФ); продажа предприятия (ст. 560 ГК РФ); дарение недвижимого имущества (ст. 574 ГК РФ); аренда недвижимого имущества (ст. 609 ГК РФ).

В процессе реформирования гражданского законодательства в России, ГК РФ был дополнен статьей 8.1, часть 3 которой указывает, что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Из данной нормы следует, что государственная регистрация предусматривает обязательное нотариальное удостоверение сделок, однако соответствующие изменения

в законодательство о нотариате еще не внесены, что вызывает определенное несоответствие. В частности ГК РФ указывает на то, что существует простая письменная форма сделок и нотариальная письменная. При этом, ни в ст. ст. 339, 584 ГК РФ [5], ни в ст. 35 СК РФ [17] не указана обязательность государственной регистрации таких сделок. Лишь в ст.ст. 130, 192 Проекта Федерального Закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации» указывается, обязательность удостоверения нотариусом сделок с недвижимым имуществом [16]. Следует обратить внимание и на то, что при удостоверении сделок с недвижимым имуществом нотариус имеет право получать необходимую для совершения сделок информацию от государственных органов, в том числе через удаленный доступ к электронным базам данных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и его технический учет. То есть, не предусматривается совершение нотариусом действий в качестве государственного регистратора сделок с недвижимостью.

Как отмечают многие российские юристы, по замыслу законодателя, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в сочетании с их государственной регистрацией, направлено на достижение высокой степени защиты имущественных прав собственников от злоупотреблений и незаконных махинаций с недвижимостью [8; 12]. Особенности недвижимого имущества предполагают специальные требования к оформлению сделок, связанных с его оборотом. Для достижения цели сделки – перехода права собственности нужно не только фактически заключить договор, но и зарегистрировать его в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. Не последнюю роль в данном процессе играет нотариус, который осуществляет нотариальное удостоверение сделок, тем самым, обеспечивая соответствие заключенного договора правилам гражданского оборота. Следует отметить еще один важный момент. Нотариус несет имущественную ответственность за все, что делает. Если в результате нотариальных действий понесла потери какая-либо сторона принимаемого соглашения или сделки, она вправе потребовать от нотариуса возмещения причиненного ущерба в судебном порядке. В итоге нотариус находится под двойным контролем: с одной стороны – это клиент, перед которым нотариус несет имущественную ответственность за неправильные действия, с другой – это государство в лице вышестоящей региональной нотариальной палаты и органов юстиции, которые могут лишить его полномочий [12].

Что касается законодательного регулирования участия нотариуса в сделках с недвижимым имуществом в Украине, то согласно ст. 9 Закона Украины «О государственной регистрации вещественных прав на недвижимое имущество и их обременений» нотариус, как специальный субъект, осуществляющий функции государственного регистратора, наделяется определенными полномочиями, в частности [13]: устанавливает соответствие заявленных прав и поданных документов требованиям законодательства, а также отсутствие противоречий, между заявленными и уже зарегистрированными правами на недвижимое имущество и их обременениями; наличие факта выполнения условий сделки, с которыми закон или договор связывает возможность проведения государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав, на недвижимое имущество или обременение таких прав; принимает решение о государственной регистрации прав и их обременений, об отказе в государственной регистрации, о ее приостановлении; производит регистрационные действия, а именно открывает и закрывает разделы Государственного реестра прав, вносит в них соответствующие записи, присваивает регистрационный номер объекту недвижимости во время проведения государственной регистрации.

Данная норма демонстрирует, что по законодательству Украины нотариусы

имеют гораздо больше полномочий по оформлению сделок с недвижимостью, нежели по российскому. Хотя и в России, и в Украине нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью является своеобразным защитным механизмом имущественных прав граждан в процессе перехода прав на недвижимость. При этом нотариальное удостоверение таких сделок предопределяет повышение стоимости перехода, поскольку кроме государственной пошлины за регистрацию прав на недвижимость на правоприобретателя ложатся и дополнительные расходы, связанные с оплатой услуг нотариуса. Причем, если государственная пошлина устанавливается на законодательном уровне, то нотариус в пакет услуг связанных с удостоверением сделки может закладывать процедуры, требующие дополнительной оплаты.

В данном контексте следует отметить, что проведенная в Украине реформа института нотариального удостоверения сделок с недвижимостью направлена как раз на упрощение и сокращение процедурных моментов, при соблюдении полноты всех защитных механизмов прав собственника на объекты недвижимости. Наделение нотариусов правами государственных регистраторов существенно ускоряет операции на рынке недвижимости, что способствует повышению эффективности гражданского оборота этого специфического вида вещей.

Говоря об украинской и российской моделях полномочий нотариуса по оформлению сделок с недвижимым имуществом, нельзя сделать однозначный вывод относительно того, какая из них эффективнее. Вообще говоря, эффективность правового регулирования является важным критерием для характеристики имущественных отношений, но не единственным. Защищенность прав субъектов таких отношений, а также интересов самого государства и соблюдение законности в процессе передачи недвижимого имущества от одного лица к другому – все это также должен учитывать законодатель разрабатывая соответствующие модели правового регулирования и определяя степень участия различных субъектов, в том числе и нотариусов.

Выводы. Подводя итоги, следует отметить, что реформа института нотариата в Украине по сравнению с Российским аналогом является более эффективной, и направлена прежде всего на упрощение процедуры передачи права собственности на недвижимое имущество с целью интенсификации хозяйственного и гражданского оборота объектов недвижимости. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью и доступ нотариуса к соответствующему реестру в конечном итоге привело к концентрации у него контролирующих функций, что является прямым воплощением делегированных государством полномочий в сфере соблюдения законности и защиты прав участников отношений объектом которых выступают имущественные права. Вместе с тем следует отметить, что Закон Украины «О нотариате», как и Основы законодательства Российской Федерации о нотариате не содержат исчерпывающий перечень сделок, в том числе и сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Считается целесообразным дополнить соответствующие нормативные акты подобным перечнем, что позволит повысить степень контроля со стороны государства за рынком недвижимости.

Список используемой литературы

1. Алферов И.А. Нотариальная форма защиты и охраны права и законного интереса: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / И.А. Алферов. – М., 2007. – С. 29.
2. Баранкова В.В. Нотариат и нотариальный процесс / В.В. Комаров, В.В. Баранкова. – Х.: «Консум» . – 2000
3. Бирченко Л. Л. Правовые основы формирования нотариата в России и Украине: Сравнительно-правовой анализ [Электронный ресурс] / Л.Л. Бирченко. – Режим доступа: http://law.edu.ru/book/book.asp?bookID=1142518

4. Глушенкова М. Пышные нотариусы // Журнал «Коммерсантъ Деньги», № 40 (897) 08.10.2012 // [Электронный ресурс] — Режим доступа: URL: www.kommersant.ru/doc/2039014.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации: Кодекс от 30.11.1994 N 51-ФЗ [Электронный ресурс] Информационно-правовая система «Законодательство России» — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153956/
6. Гражданское право: [под общ. ред. Степанова С.А.] – М.: 2012. – 512 с.
7. Земельний кодекс України: Кодекс від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс] Офіційний сайт ВРУ. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14
8. Крашенников П.В. Доклад на Открытом правительстве «Подготовка ко второму чтению проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» [Электронный ресурс] — Режим доступа: URL: www.consultant.ru/ law/hotdocs/20935.html (дата обращения: 21.10.2012).
9. Мизинцев Е.Н. О соотношении нотариальной и судебной деятельности / Мизинцев Е.Н. // Российский судья. – 2012. – № 4
10. Невинная И. Третий — лишний? // Российская газета. Федеральный выпуск № 5911 (238) 16.10.2012 // [Электронный ресурс] — Режим доступа: URL: www.rg.ru/2012/10/16/notarius.html (дата обращения: 20.10.2012).
11. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: ФЗ от 11.02.1993 № 4462-I [Электронный ресурс] Информационно-правовая система «Законодательство России» — Режим доступа: http://pravo.fso.gov.ru/proxy/ips/?searchres=&bpas=cd00000&intelsearch=%CE%...E5&sort=-1
12. Пестряков М.В. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом / Пестряков М.В. // : Материалы Международной заочной научно-практической конференции «Тенденции развития современного государства и права» (г. Новосибирск, 5 ноября 2012 г.) – Новосибирск.: НГУ – 2013. – 212 с.
13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс] Офіційний сайт ВРУ. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/print1366733208343308.
14. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII (станом на 01.01.2013 р.) [Електронний ресурс] Офіційний сайт ВРУ. – Режим доступу : htp://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3425-12
15. Проект Федерального Закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» № 47538-6 [Электронный ресурс] — Режим доступа: URL: base.consultant.ru/cons/cgi/ online.cgi?req=doc;base=LAW;n=128204.
16. Проект Федерального закона N 398234-6 «О нотариате и нотариальной деятельности» [Электронный ресурс] Информационно-правовая система «Законодательство России». – Режим доступа: http://static.consultant.ru/obj/file/doc/fz_021213.pdf
17. Семейный кодекс Российской Федерации: Кодекс от 29.12.1995 № 223-ФЗ [Электронный ресурс] Информационно-правовая система «Законодательство России» — Режим доступа: http://www.consultant.ru/popular/family/
18. Сімейний кодекс України: Кодекс від від 10.01.2002 № 2947-III [Електронний ресурс] Офіційний сайт ВРУ. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2947-14
19. Цивільний кодекс України: Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] Офіційний сайт ВРУ. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15

Статья поступила в редакцию 21.12.2013 г.

O. B. Olshanetskaya

THE NOTARIAL CERTIFICATE OF TRANSACTIONS WITH IMMOVABLE PROPERTY UNDER THE UKRAINIAN AND RUSSIAN LAWS

Conducted comparative analysis of the regulation of notarization of transactions with immovable property under the laws of Ukraine and the Russian Federation. Peculiarities and distinctive features of legal regulation of the activity of notary certification regarding property deals in Ukraine and in Russia.

The author believes that the reform of notary institute in Ukraine compared with the Russian analogue is more efficient, and primarily aimed at facilitating the transfer of ownership of real estate in order to intensify economic and civil turnover of real estate. Mandatory notarization of real estate transactions and access to the appropriate registry notary eventually led him to concentrate control functions, which is a direct incarnation of the powers delegated by the State in the field of rule of law and protection of human participants in relations which are the subject of property rights. However, it should be noted that the Law of Ukraine «On Notary» as aundamentals of Russian legislation on notaries do not contain an exhaustive list of transactions, including real estate transactions subject to mandatory notarization. Considered it desirable to supplement the relevant regulations in this list, which will increase the degree of state control over the real estate market.

Keywords: *real estate transactions, notary, notarial certificate, ownership.*

О. Б. Ольшанецька

НОТАРІАЛЬНЕ ПОСВІДЧЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМИМ МАЙНОМ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ І РОСІЇ

Проведено порівняльно-правовий аналіз регулювання нотаріального посвідчення операцій з нерухомим майном за законодавством України і Російської Федерації. Визначені особливості і відмінні риси правового регулювання діяльності нотаріуса в процесі посвідченню правочинів з нерухомістю в Україні і в Росії.

Автор вважає, що реформа інституту нотаріату в Україні в порівнянні з Російським аналогом є більш ефективною, і спрямована насамперед на спрощення процедури передачі права власності на нерухоме майно з метою інтенсифікації господарського та цивільного обороту об'єктів нерухомості. Обов'язкове нотаріальне посвідчення угод з нерухомістю та доступ нотаріуса до відповідного реєстру в кінцевому підсумку призвело до концентрації у нього контролюючих функцій, що є прямим втіленням делегованих державою повноважень у сфері дотримання законності та захисту прав учасників відносин об'єктом яких виступають майнові права. Разом з тим слід зазначити, що Закон України «Про нотаріат», як і Основи законодавства Російської Федерації про нотаріат не містять вичерпний перелік угод, у тому числі і угод з нерухомістю, що підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню. Вважається за доцільне доповнити відповідні нормативні акти подібним переліком, що дозволить підвищити ступінь контролю з боку держави за ринком нерухомості.

Ключові слова: *правочини з нерухомістю, нотаріус, нотаріальне посвідчення, право власності.*