

**ИРКУТСКИЙ ИНСТИТУТ (ФИЛИАЛ) ВСЕРОССИЙСКОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА ЮСТИЦИИ  
(РПА МИНЮСТА РОССИИ)**

*На правах рукописи*

**Измайлова Елена Владимировна**

**Нотариальная защита прав и законных интересов  
участников жилищных отношений**

5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки

**Диссертация**

на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

**Научный руководитель:**  
доктор юридических наук,  
доцент **С.И. Сулова**

Иркутск, 2023 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>                                                                                                                                                              | <b>3</b>   |
| <b>ГЛАВА I. ПОНЯТИЕ НОТАРИАЛЬНОЙ ФОРМЫ ЗАЩИТЫ<br/>ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ЖИЛИЩНЫХ ОТ-<br/>НОШЕНИЙ .....</b>                                                         | <b>20</b>  |
| § 1. Нотариальная форма защиты прав и законных интересов в частном праве:<br>общая характеристика.....                                                                            | 20         |
| § 2. Жилищные права и законные интересы как объекты нотариальной за-<br>щиты.....                                                                                                 | 46         |
| <b>Глава II. НОТАРИАЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ КАК МЕРЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И<br/>ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕ-<br/>НИЙ.....</b>                                                     | <b>61</b>  |
| § 1. Система нотариальных действий по защите прав и законных и интересов<br>участников жилищных отношений.....                                                                    | 61         |
| § 2. Классификации сделок в жилищно-правовой сфере и их значения в контексте<br>нотариальной защиты жилищных прав и законных интересов.....                                       | 83         |
| <b>ГЛАВА 3. НОТАРИАЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ПО УДОСТОВЕРЕНИЮ (ЗА-<br/>СВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЮ) ФАКТОВ КАК МЕРЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И<br/>ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕ-<br/>НИЙ.....</b> | <b>105</b> |
| § 1. Нотариальное удостоверение сделок, направленных на возникновение права<br>собственности на жилое помещение.....                                                              | 105        |
| § 2. Нотариальное удостоверение сделок, направленных на возникновение огра-<br>ниченных вещных прав на жилое помещение.....                                                       | 125        |
| <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>                                                                                                                                                           | <b>160</b> |
| <b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....</b>                                                                                                                                              | <b>169</b> |

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы диссертационного исследования** проявляется в следующем.

С теоретических позиций актуальность темы предопределена отсутствием устоявшихся взглядов на проблему защиты в частном праве в целом и отдельных ее форм в частности. Многочисленные дискуссии о понятии «защита права» не привели к формулированию определения, которое было бы способно отразить все его признаки непротиворечивым образом. Именно поэтому, требуется выработка целостного научного представления о нотариальной форме защиты, базирующегося на единой и непротиворечивой теории защиты прав и интересов в частном праве.

В настоящее время, принимая во внимание происходящие в Российской Федерации преобразования, усиление роли социально-ориентированной государственной политики, усложнение гражданского оборота, колоссальное увеличение количества нормативно-правовых актов, регулирующих отношения физических и юридических лиц в жилищно-правовой сфере, отсутствие целостного научного представления о нотариальной защите приводит к существенному нарушению прав и интересов участников жилищных отношений. В научной литературе не сформулированы подходы к жилищным правам и интересам как объектам нотариальной защиты, не предложена систематизация нотариальных действий по защите прав и интересов участников жилищных отношений, не выработаны научно обоснованные подходы к классификации сделок в жилищно-правовой сфере, подлежащих нотариальному удостоверению, не оценено влияние нотариальной формы на защиту субъективных прав и законных интересов участников жилищных отношений.

С позиции правоприменения следует отметить, что традиционное и общепризнанное участие нотариата в охране прав и интересов граждан в сфере гражданского оборота в значительной степени нивелировано в российской практике применительно к жилищно-правовой сфере. Это объясняется тем, что жилищное

законодательство, как самостоятельная ветвь российского законодательства, изначально формировалась без попыток вовлечения в эту сферу фигуры нотариуса, поскольку в большинстве своем речь шла о государственном распределении государственного же жилья, поэтому надобности в дополнительной охране жилищных прав и интересов, как полагал законодатель, не возникало. Трансформация жилищно-правовых отношений, произошедшая за последние десятилетия, ставшая следствием тотального преобладания права частной собственности на жилые помещения, к сожалению, не привела к пересмотру общей идеи о том, что указанная сфера не нуждается в значительном участии представителей нотариального сообщества. Очень неохотно, в первую очередь, мотивируя это дороговизной услуг нотариуса, законодатель принимает решение об обязательном нотариальном удостоверении тех или иных сделок с жилыми помещениями. И это при том, что постоянно приводятся неутешительные цифры статистики мошенничества в жилищно-правовой сфере, а количество судебных споров о признании недействительными тех или иных сделок с жилыми помещениями, об истребовании жилых помещений у добросовестных приобретателей и пр. – неуклонно растет. Одновременно с этим роль нотариуса при защите жилищных прав должна быть значительно шире, чем традиционная для гражданского права проверка законности сделки. На стадии совершения нотариального действия нотариус может исключить значительное число конфликтных ситуаций между различными участниками жилищных отношений в будущем, что особенно актуально в свете фрагментарности норм жилищного законодательства по отдельным вопросам.

Необходимость данного исследования продиктована непосредственными потребностями участников жилищных отношений в реальном осуществлении своих прав и интересов, в установлении и совершенствовании жилищного и гражданского законодательства в сфере нотариальной защиты субъективных прав и охраняемых законом интересов, совершенствовании правоприменительной деятельности.

Без создания научно обоснованного подхода, позволяющего обеспечить беспрепятственную и эффективную защиту нотариусами субъективных прав и

законных интересов участников жилищных отношений, сохраняются неблагоприятные тенденции, связанные с нарушением базового конституционного права граждан на жилище, провоцирующие социальную напряженность в обществе. Именно поэтому теоретическое исследование такого явления правовой действительности как нотариальная защита жилищных прав и законных интересов представляется актуальным и своевременным.

**Степень разработанности темы.** Доктринальные и практические проблемы, возникающие в сфере нотариата, традиционно привлекают внимание ученых-правоведов. Так, за последние пять лет научные исследования, связанные с изучением деятельности нотариусов, на уровне кандидатских и докторских диссертаций проводились четырнадцать раз. При этом большая часть работ была подготовлена не по специальностям в сфере частного права, а по другим научным специальностям<sup>1</sup>.

Общетеоретические аспекты к пониманию форм защиты субъективных прав и интересов представлены в следующих работах: Базилевич А.И. Формы защиты субъективных гражданских прав (2007 г.), Болгова В.В. Формы защиты субъективного права: теоретические проблемы (2000 г.). Цивилистические проблемы защиты гражданских прав и интересов исследовались в докторской диссертации А.В. Милькова «Правовое регулирование защиты гражданских прав и правовых интересов» (2015 г.)

---

<sup>1</sup> В частности, обратим внимание на следующие работы: по специальности 12.00.11 – Москаленок М.Н. Роль нотариата в правоохранительной и судебной деятельности (на примере обеспечения доказательственной информации) – 2013 г. (кандидатская); Бегичев А.В. Правозащитная деятельность нотариата в сфере соблюдения прав и законных интересов участников гражданского оборота при обеспечении доказательств – 2016 г. (докторская); Мазанюк Ю.А. Становление и развитие института нотариата в Нидерландах – 2017 (кандидатская, по двум специальностям – 12.00.11 и 12.00.01); по специальности 12.00.01 – Пожарская Ю.В. Институт нотариата России и Германии в XXI - началеXXI (историко-правовое исследование) – 2013 г. (кандидатская); Афанасьева Е.А. Нотариат Российской империи периода модернизации страны (конец XXI - началоXX века): историко-правовое исследование – 2015 (кандидатская); Богатырев Н.В. Место и роль нотариата в осуществлении охранительной функции права: общетеоретический и сравнительный аспект – 2016 г. (кандидатская); по специальности 12.00.15 – Саликова Е.М. Исполнительная сила нотариального акта в праве России и Франции (сравнительно-правовое исследование) – 2014 г. (кандидатская); по специальности 12.00.02 – Тимошкина О.А. Конституционно-правовые основы деятельности нотариата по защите социально-экономических прав граждан – 2014 г. (кандидатская); по специальности 12.00.04 – Бурова А.С. Налогово-правовой статус нотариуса в России и странах латинского нотариата (сравнительно-правовое исследование) – 2015 г. (кандидатская). Следует выделить и работу не по юридическому направлению, но отражающую особенности формирования нотариата в России, представленную к защите по специальности 07.00.02 (отечественная история): Долгов А.В. Деятельность нотариата как института советской политической системы в 1920-е – в начале 1970-х гг. (на материалах Ставрополя) – 2015 г. (кандидатская).

Непосредственно нотариальной защите субъективных прав и интересов посвящены следующие диссертационные работы: Баранкова В.В. Проблемы нотариальной формы охраны и защиты права (1997 г.), Алферов И.А. Нотариальная форма защиты и охраны права и законного интереса (2007 г.), Шахбазян А. А. Защита гражданских прав в нотариальном производстве (2011 г.), Ладыгина В.П. Нотариальная охрана и защита гражданских прав (2017 г.).

Вместе с тем в свете динамично развивающегося законодательства, отсутствия устоявшихся взглядов в цивилистической науке на понимание форм защиты в целом и нотариальной формы защиты в частности, многие теоретические и практические вопросы заявленной темы не нашли в настоящий момент своего освящения и разрешения.

При наличии некоторого числа диссертационных работ, посвященных нотариальному удостоверению сделок с недвижимостью (Мальцева С.В. Роль нотариата в удостоверении сделок с недвижимым имуществом (2004 г.), Тымчук Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в международном гражданском обороте (2019 г.)), нет ни одной диссертации или иного монографического исследования нотариального удостоверения сделок с жилыми помещениями. При этом значительный вклад в изучение вопроса о сделках с жилыми помещениями внес П. В. Крашенинников<sup>1</sup>, однако, непосредственно исследованию нотариального удостоверения сделок с жилыми помещениями автор внимания не уделяет.

Вместе с тем тематика нотариальной защиты жилищных прав и интересов не ограничивается удостоверением сделок с жилыми помещениями. В целом следует отметить отсутствие фундаментальных теоретических источников цивилистического характера, посвященных изучению нотариальной защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений.

---

<sup>1</sup> Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2005.

**Объектом** исследования являются урегулированные нормами частного права общественные отношения, связанные с осуществлением нотариальной защиты прав и интересов участников жилищных отношений. **Предметом** исследования выступает совокупность норм действующего гражданского и жилищного законодательства, законодательства о нотариате, определяющих основания, условия и правовые последствия осуществления нотариальной защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений, соответствующие теоретические положения и правоприменительная (в том числе судебная) практика.

**Цель научно-квалификационной работы** заключается в разработке и обосновании целостного цивилистического представления о нотариальной защите прав и законных интересов участников жилищных отношений. Для ее достижения поставлены следующие задачи:

- выявить особенности нотариальной формы защиты прав и законных интересов в сфере частного права и сформулировать определение нотариальной защиты прав и законных интересов;

- обосновать специфику жилищных прав и законных интересов как объектов нотариальной защиты;

- оценить сложившуюся терминологию в сфере совершения нотариальных действий (удостоверение, свидетельствование, доказательственный факт и др.) и предпринять систематику нотариальных действий как мер защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений с учетом расширившегося за последние годы законодательно закреплённого их перечня;

- выявить имеющиеся классификации сделок с жилыми помещениями и обосновать их правовое значение в контексте нотариальной защиты прав и законных интересов;

- определить особенности защиты при нотариальном удостоверении сделок, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение;

- определить особенности защиты при нотариальном удостоверении сделок, направленных на возникновение ограниченных вещных прав на жилое помещение;

– предложить изменения в гражданское и жилищное законодательство с точки зрения более эффективного применения нотариальной защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений.

**Теоретическая основа исследования.** При написании работы были использованы труды ученых: И. А. Алферовой, Н. П. Асланян, В. В. Аргунова, А. И. Базилевича, Е. Ю. Бакировой, Ю. Г. Басина, Р. С. Бевзенко, В. А. Белова, В. В. Болгова, А. П. Вершинина, В. П. Воложанина, Б. М. Гонгало, Т. И. Илларионовой, А. Р. Канюкаевой, А. Г. Карапетова, Е. Б. Козловой, К. А. Корсика, О.А. Красавчикова, П. В. Крашенинникова, Д. И. Мейера, А. В. Милькова, Н. В. Остапук, М. Н. Рахваловой, М. А. Рожковой, Е. А. Суханова, С. И. Сусловой, Е. Б. Тарбагаевой, Ю. А. Тымчук, Д. А. Формакидова, Д. М. Чечота, А. А. Шабхазяна, А.М. Шериева, Л. В. Щенниковой, В. В. Яркова и др.

**Методологическую основу исследования** составил общенаучный диалектический метод. При изучении отдельных вопросов использовались таких общенаучные приемы познания, как анализ, синтез, индукция, дедукция, с помощью которых сформулированы основные понятия, выявлены правовые закономерности. Наряду с ним применялись общенаучные и частнонаучные методы познания, а именно: формально-логический, системный, сравнительно-правовой, которые позволили определить признаки нотариальной формы защиты прав и интересов в сфере частного права, сформулировать ее дефиницию, уточнить используемый понятийно-категориальный аппарат, а также предложить классификацию нотариальных действий в качестве мер защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений.

Для оценки необходимости внесения изменений в действующие нормативные правовые акты РФ был использован метод правового моделирования.

Использование всех указанных методов позволило определить недостатки правового регулирования, предложить целостное научное представление о нотариальной защите прав и законных интересов участников жилищных отношений и сформулировать предложения по совершенствованию гражданского и жилищного законодательства.

**Нормативную основу исследования** составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ)<sup>1</sup>, Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ)<sup>2</sup>, Основы законодательства о нотариате (далее – Основы)<sup>3</sup>, иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

**Обоснованность и достоверность результатов исследования** подтверждается использованием методов исследования, которые соответствуют поставленным в работе целям и задачам. Научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, подкреплены убедительными фактическими данными, основываются на актуальной судебной и нотариальной практике, на современных научных воззрениях и теориях. Сформулированные в диссертации положения, выносимые на защиту, выводы и практические рекомендации аргументированы и логически вытекают из цели и задач работы.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в том, что в результате изучения нотариальной защиты прав и законных интересов в сфере частного права сформулированы и обоснованы теоретические положения, свидетельствующие о формировании целостного научного представления, в рамках которого раскрыта специфика указанной формы защиты применительно к жилищно-правовой сфере, выявлены особенности ее понимания с позиции защищающего и защищаемого субъекта; предложены значимые для теории и практики признаки нотариальной защиты, проанализированы нотариальные действия с позиции теории защиты прав и законных интересов, обосновано выделение их классификационных групп; приведены аргументы в пользу необходимости пересмотра устоявшейся терминологии в сфере нотариальной защиты, выявлены особенности и предложены направления повышения эффективности нотариальной

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2006. № 52 (1 ч.). Ст. 5496.

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

<sup>3</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. 1993. № 49.

защиты при нотариальном удостоверении сделок, направленных на возникновение права собственности и ограниченных вещных прав на жилое помещение.

***Положения, выносимые на защиту:***

1. Нотариальная защита прав и законных интересов в сфере частного права – это установленные законом и иницилируемые управомоченным лицом активные действия нотариуса, представляющие собой систему, обусловленные характером соответствующего материального правоотношения, направленные на устранение последствий нарушения права или законного интереса, либо на устранение угроз (рисков) существованию права и законного интереса либо процессу их реализации.

2. Помимо выделенных в юридической литературе признаков нотариальной формы защиты как самостоятельной формы защиты прав и законных интересов, к ним также предложено отнести:

особые объекты защиты, в качестве которых выступают законные интересы, облеченные в форму субъективных прав и законные интересы, существующие вне субъективных прав;

особые основания для инициирования защиты: а) нарушение права или законного интереса; б) конфликт между субъектами частного правоотношения, а также конфликт между субъектом частного права и публичными органами; в) риск (угроза) конфликта и (или) риск (угроза) возникновения препятствий в реализации субъективного права и законного интереса.

3. Сформулированы основные интересы участников жилищных отношений, подлежащие нотариальной защите:

- интерес в придании сделки формы, требуемой законом или соглашением сторон;

- интерес в подтверждении факта существования субъективного права на жилое помещение;

- интерес в определении содержания будущего ограниченного вещного права на жилое помещение;

- интерес в определении содержания будущего обязательственного правоотношения между участниками жилищных отношений;
- интерес в сохранении жилого помещения.

Установлена взаимосвязь объектов нотариальной защиты в жилищно-правовой сфере. Обосновано, что данные интересы могут включаться в содержание субъективных прав на жилое помещение, так и существовать еще до момента их возникновения.

4. Предложены авторские классификации нотариальных действий как мер защиты прав и законных интересов:

1) по содержанию:

а) действия по удостоверению (засвидетельствованию) фактов, прав и документов;

б) действия по принятию, фиксации, выдаче, передаче, хранению сведений и документов, а также их предоставлению в иные органы и организации;

в) обеспечительных нотариальных действий (охрана наследственного имущества).

Новизна данной классификации, по сравнению с общепринятым делением нотариальных действий, заключается:

- в объединении в одну группу действий по свидетельствованию независимо от того, что подлежит удостоверению: права, факты или документы;

- в разграничении нотариального удостоверения фактов и документов;

- в изменении подхода к пониманию обеспечительных нотариальных действий;

- в отказе от: употребления терминов «бесспорный факт» и «бесспорное право»; разграничения нотариальных действий на те, которые свидетельствуются и те, которые удостоверяются, а также от разграничения доказательственных и юридических фактов; выделения действий вспомогательного характера.

2) в зависимости от круга лиц, чьи права и интересы защищаются:

а) действия по удостоверению фактов в интересах строго определенного лица (индивидуальные (персональные) факты);

б) действия по удостоверению фактов в интересах неопределенного круга лиц (коллективные факты).

Целью удостоверения индивидуальных фактов является защита частного интереса, тогда как целью удостоверения коллективных фактов – защита публичного интереса.

5. Предложены классификации сделок в жилищной сфере, влияющие на порядок нотариальной защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений. К таким группам отнесены:

во-первых, односторонние сделки и договоры. Нотариально удостоверяемые односторонние сделки в жилищной сфере предложено подразделить на сделки-согласия; сделки-отказы; сделки, наделяющие полномочиями и подтверждающие их; сделки на случай смерти;

во-вторых, сделки, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение и сделки, направленные на возникновение права пользования жилым помещением. Последние, в свою очередь, предложено разделить на те сделки, которые приводят к возникновению обязательственных прав на жилое помещение (договор найма, договор безвозмездного пользования, договор аренды и др.) и те, которые приводят к возникновению ограниченных вещных прав на жилые помещения (договор пожизненного содержания с иждивением, завещательный отказ и др.);

в-третьих, сделки в отношении жилых помещений как объектов гражданских и жилищных прав и сделки в отношении имущественных прав (долей в праве собственности на жилое помещение).

6. Обосновано, что деление нотариального удостоверения сделок на обязательное и добровольное имеет значение только в контексте установления размера нотариального тарифа и не должно применяться с позиции гражданско-правовых последствий. Аргументировано, что препятствием для возможности установления обязательной нотариальной формы сделки по соглашению сторон может выступать не только закон, но способность такой сделки повлиять на права и законные интересы третьих лиц. Соответственно, установление обязательной

нотариальной формы односторонних сделок по соглашению сторон должно ограничиваться правилами п. 3 ст. 308 ГК РФ.

7. Обоснована необходимость разграничения жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав. Сформулирована значимость такого разграничения при нотариальном удостоверении сделок. Для совершения сделки с жилым помещением как объектом гражданских прав (объектом экономического оборота) достаточно установления признака его государственной регистрации, что свидетельствует о публичном признании соблюдения всех необходимых требований (соблюдение юридического критерия). Для совершения сделки с жилым помещением как объектом жилищных прав (объект для проживания) необходимо устанавливать отсутствие противоречий между юридическим критерием и объективным соответствием жилого помещения признакам, указанным в законе (фактический критерий) с целью защиты прав лиц, проживающих в жилом помещении или планирующих проживание в нем.

8. Для повышения эффективности нотариальной защиты прав и законных интересов отказополучателей и наследников как участников жилищных отношений, обоснована необходимость:

- при удостоверении завещательного распоряжения разъяснять завещателям обязательность включения в него информации о данных будущего отказополучателя (его телефонах, электронной почты, адреса места жительства и иных данных, позволяющих проинформировать в будущем такого отказополучателя о выданном в его пользу завещательном распоряжении);

- разъяснения завещателю права конкретизировать часть жилого помещения, которой будет пользоваться отказополучатель. Данное предложение основывается на теоретическом обосновании понимания объекта завещательного отказа: объектом, который будет обременен правом отказополучателя и указан таковым в регистрирующем органе, выступает жилое помещение (квартира, жилой дом или комната), а конкретизация в завещательном распоряжении части этого

объекта по своей природе является условием соглашения об определении порядка пользования жилым помещением в будущем между наследником и отказополучателем;

- разъяснения завещателю его права распределения между отказополучателем и наследником обязанностей по содержанию и ремонту жилого помещения;
- закрепления в законодательстве возможности заключения соглашения об определении порядка пользования между наследником и отказополучателем, условия которого могут быть определены завещанием или соглашением сторон.

9. Для повышения эффективности нотариальной защиты прав и интересов получателей и плательщиков ренты как участников жилищных отношений, обоснована необходимость:

1) законодательно ограничить ситуации предоставления иного жилого помещения для проживания исключительно в отношении жилых помещений, принадлежащих плательщику ренты на праве собственности. При этом в договоре пожизненного содержания с иждивением возможно закрепление обязанностей по предоставлению жилого помещения по договору коммерческого найма, специализированного найма, договора ссуды, однако, право проживания в этих случаях не будет основываться на ст. 34 ЖК РФ, а будет возникать на иных правовых основаниях (договоре коммерческого найма, договоре специализированного найма и т.д.).

2) закрепления в законодательстве положений о проживании в жилом помещении получателя и плательщика ренты, основываясь на следующих подходах:

- и собственник, и получатель ренты обладают самостоятельными правами в отношении жилого помещения, а потому при отсутствии в договоре ренты особых положений, регламентирующий возможность / невозможность собственника вселиться и пользоваться жилым помещением для проживания, нельзя лишать собственника осуществления указанных правомочий;

- сам по себе факт того, что в договоре ренты для проживания получателю ренты предоставляется все жилое помещение (а не его часть), не свидетельствует

о намерении плательщика (собственника) отказаться от реализации права проживания в жилом помещении;

- в договоре пожизненного содержания с иждивением плательщик и получатель могут ограничить право собственника на осуществление правомочий владения и пользования жилым помещением, конкретизировав те действия, которые не вправе совершать собственник в отношении жилого помещения.

3) учета баланса прав и интересов сторон участников жилищных отношений, возникающих из договора пожизненного содержания с иждивением. Аргументировано смещение баланса прав и интересов сторон вещного правоотношения из данного договора в сторону защиты прав получателя ренты. Такой подход не учитывает рисковый характер данного договора, возможную передачу жилого помещения под выплату ренты за плату, что требует от нотариуса разъяснения возможных негативных последствий не только для получателя, но и для плательщика ренты. Обосновано, что отсутствие однозначного решения вопросов при столкновении их прав и интересов плательщика и получателя ренты в законодательстве и судебной практике существенно усиливает роль положений договора при разрешении конкретных споров.

**Предлагаются следующие изменения в действующее законодательство:**

1. Изложить п. 1 ст. 16 ЖК РФ в следующей редакции: 1. К жилым помещениям относятся: 1) квартира; 2) жилой дом (индивидуальный или блокированный); 3) комната. Части квартиры или дома могут выступать объектами жилищных прав при предоставлении их в пользование для проживания, в случаях, установленных законом или соглашением сторон.

2. Дополнить п. 2 ст. 1137 ГК РФ абзацем 3 следующего содержания: «В таком завещательном распоряжении завещатель может указать условия пользования отказополучателем жилым помещением (обязанности отказополучателя по содержанию жилого помещения, конкретизировать часть жилого помещения,

предоставляемого в пользование). Данные условия могут быть изменены в соглашении об определении порядка пользования между наследником и отказополучателем, подлежащего обязательному нотариальному удостоверению.

3. Дополнить ст. 34 ЖК РФ пунктом 2: «Плательщик ренты (собственник жилого помещения) не может быть ограничен в осуществлении права собственности на жилое помещение, если иное не установлено в договоре пожизненного содержания с иждивением или в соглашении об определении порядка пользования между собственником и получателем ренты, удостоверенного в нотариальном порядке».

**Теоретическая значимость исследования** выражается в том, что сформулированные выводы и предложения выступают основой для формирования целостного научного представления о нотариальной форме защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений, позволяют дополнить существующие научные воззрения в области учений (теорий) о юридических фактах, гражданском правоотношении, защите частных прав, а также могут быть использованы для последующей разработки проблематики отдельных мер нотариальной защиты в российской цивилистике применительно к отдельным видам субъективных частных прав и законных интересов.

**Практическая значимость исследования** состоит в возможности использования выводов и рекомендаций в дальнейшей научной разработке исследуемой темы, в правоприменительной деятельности нотариусов при осуществлении нотариальной деятельности по защите жилищных прав и интересов, а также судов при разрешении споров в отношении совершенных нотариальных действий или оценки документов, заверенных или выданных в нотариальном порядке, а также в качестве теоретической основы для совершенствования гражданского и жилищного законодательства, а также законодательства о нотариате.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права Иркутского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России), где проводились ее рецензирование и обсуждение. Теоретические и

практические положения диссертационного исследования нашли свое отражение в научных публикациях автора; активно применялись в практической деятельности автора настоящего диссертационного исследования по предоставлению нотариальных услуг, а также основные идеи и теоретические положения диссертационного исследования составили содержание докладов автора на ряде научно-практических конференций в ходе выступлений с докладами: на IV научно-практической конференции «Проблемы государственной регистрации недвижимости и кадастрового учета» (г. Иркутск, 7 декабря 2018 г.); на VII Международной научно-практической конференции «Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран» (г. Иркутск, 5 октября 2018 г.); на Всероссийской научно-практической конференции «Современные проблемы правотворчества и правоприменения» в рамках Байкальского студенческого юридического форума-2022 (г. Иркутск, 24 марта 2022 года); на XI Международной научно-практической конференции «Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран» (г. Иркутск, 5 сентября 2022 г.); на VIII Всероссийской научно-практической конференции (г. Санкт-Петербург, 25 ноября 2022 г.).

**В рамках темы диссертационного исследования опубликованы следующие научные работы автора:**

I. Основные положения и выводы исследования апробированы в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации:

1. Измайлова Е. В. О нотариальном удостоверении фактов: к вопросу содержания и терминологии / Е. В. Измайлова // Нотариус. – 2019. – № 6. – С. 6–9.

2. Измайлова Е. В. О классификации нотариальных действий с позиции цивилистического учения о защите гражданских прав и интересов / Е. В. Измайлова // Сибирский юридический вестник. – 2019. – № 4. – С. 53–58.

3. Измайлова Е. В. Нотариальные действия по принятию, фиксации, выдаче, передаче сведений и документов, а также их предоставлению в иные органы и организации / Е. В. Измайлова // Нотариус. – 2020. – № 2. – С. 8–11.

4. Измайлова Е. В. Жилищные права и интересы граждан и их нотариальная защита / Е. В. Измайлова // Пролог: журнал о праве / Prologue : Law Journal. – 2022. – № 1. – С. 47–56.

II. Публикации автора, входящие в научную базу данных Российского индекса научного цитирования:

5. Измайлова Е. В. Защита гражданских прав: подходы к пониманию / Е.В. Измайлова // Пролог: журнал о праве / Prologue : Law Journal. – 2018. – № 2.

6. Измайлова Е. В. Особенности определения супружеской доли в наследственном имуществе / Е. В. Измайлова // Проблемы государственной регистрации недвижимости и кадастрового учета: матер. IV научн.-практ. конф. (г. Иркутск, 7 декабря 2018 г.) / отв. ред. П.А. Стерхов. – Иркутск, 2019. – С. 58–64.

7. Измайлова Е. В. Практические вопросы применения электронного документооборота в нотариальной деятельности / Е. В. Измайлова // Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран: матер. VII Межд.научн.-практ. конф. (г. Иркутск, 5 октября 2018 г.) / отв. ред. Э. И. Девицкий, С.И. Сулова. – Иркутск, 2018. – С. 133–139.

8. Измайлова Е. В. Нотариальное удостоверение односторонних сделок в жилищно-правовой сфере // Современные тенденции развития частного права, исполнительного производства и способов юридической защиты: материалы VIII всерос. научн.-практ. конф. (Санкт-Петербург, 25 нояб. 2022 г.). / ВГУЮ (РПА Минюста России), С.-Петерб. ин-т (фил.); редкол.: Д. В. Рыбин (пред.), Е. В. Трофимов (отв. ред.) [и др.]. – СПб.: Санкт-Петербургский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2022. – С. 48–56.

**Структура работы.** Работа состоит из введения, трех глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

# **ГЛАВА I. ПОНЯТИЕ НОТАРИАЛЬНОЙ ФОРМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

## **§ 1. Нотариальная форма защиты прав и законных интересов в частном праве: общая характеристика**

Цивилистические теории материального и процессуального права в сфере понимания форм защиты значительны и разнообразны. В основе различных позиций и точек зрения лежит разность подходов, во-первых, на понимание термина «защита права», во-вторых, на интерпретацию термина «форма защиты» и ее видовую характеристику. Кратко сформулируем авторский подход к указанным основополагающим вопросам, поскольку это предопределит дальнейшую характеристику нотариальной защиты, ее форм и мер.

Определения «защита права», сформулированные в юридической литературе, многочисленны и многообразны. В зависимости от авторской позиции в таких формулировках делается акцент или на способы или меры, избираемые при осуществлении защиты; или на деятельность органов, осуществляющих защиту; или на функцию права; или на правовую возможность защиты; или на совокупность норм, регулирующих отношения по защите. Разделение указанного понимания, позволило ученым предложить выделение трех основных «теорий», объясняющих сущность категории «защита права»: «теория мер», «теория функций» и «теория деятельности». Н.П. Асланян убедительно доказала, что указанные «теории» не предопределяют подхода к пониманию защиты субъективных гражданских прав, поскольку не выдерживаются учеными, их отстаивающими, а в ряде случаев понимание гражданско-правовой защиты вообще не основано на указанных теориях<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Асланян Н.П. Основные проблемы разработки современного учения о защите гражданских прав // Защита частных прав: проблемы теории и практики: матер. межд. научн.-практ. конф. (г. Иркутск, 20-21 апреля 2012 г.). Иркутск: Изд-во БГУЭП. 2012. С. 9.

Обращение к предлагаемым в юридической литературе определениям «защита права» демонстрирует, что авторы дают их, одновременно используя и понятия «деятельность», и понятие «комплекс мер», и понятие «функция». Часто один термин определяется через другой. Разделяем мнение тех цивилистов, кто полагает, что указанные научные позиции еще не сформировались в качестве самостоятельных теорий, но могут быть использованы как отправные точки для дальнейших научных поисков в данном направлении<sup>1</sup>.

Полагаем возможным существующие точки зрения на понимание «защита права» рассмотреть с двух сторон: с позиции «защищаемого» субъекта, нуждающегося в защите, и с позиции субъекта, без действий которого защита состояться не может. Поясним высказанное предложение.

В толковых словарях термины «защита», «защищаться» традиционно понимаются в двух значениях: защитить кого (что) и то, что защищает, служит обороной<sup>2</sup>. Другими словами, защита всегда предполагает двух участников: того, кто «нуждается в защите» и того, кто будет эту защиту обеспечивать<sup>3</sup>. Указанное понимание, лежащее на поверхности, имеет существенное значение для дальнейшего исследования.

В юридической литературе обосновывается утверждение о том, что защита субъективного права должна пониматься в двух аспектах: в материальном и процессуальном<sup>4</sup>. Материальный аспект – это фактическое восстановление нарушенного права и законного интереса или предотвращение угрозы нарушения, а процессуальный – это правомерная деятельность органов по применению способов защиты, реализуемая в определенной форме. Вместе с тем, такое механическое разделение аспектов понимания «защита права», долгое время существовав-

---

<sup>1</sup> Мильков А.В. Правовое регулирование защиты гражданских прав и правовых интересов :дис. ... д-ра юрид. наук, М., 2015. С. 51.

<sup>2</sup> Идентичные определения сформулированы в словарях Даля, Ожегова, Д. Н. Ушакова, <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ogegova/67618>; <https://slovar.cc/rus/dal/547773.html>

<sup>3</sup> В толковом словаре Даля защита определяется следующим образом: защитительный, для защиты служащий или назначенный, защитнический // <https://slovar.cc/rus/dal/547773.html>.

<sup>4</sup> См., например, Болгова В.В. Формы защиты субъективного права: теоретические проблемы: автореф. дис....канд. юрид. наук. Уфа, 2000. С. 11; Шериев А.М. Субъективные права, свободы и законные интересы как формы защиты правомерных интересов // Юридический вестник ДГУ. 2014. № 3. С. 48 и далее.

шего по причине разделения научных специальностей 12.00.03 и 12.00.15, необоснованно сужали область цивилистического анализа. Подобный подход к защите приводил к неверным выводам о том, что материальные отрасли права не «в состоянии» обеспечивать защиту, материальное право лишь закрепляет определенные дозволения, а сама защита субъективного права и законного интереса – это уже процессуальная сторона вопроса<sup>1</sup>.

Механическое разделение защиты права на материальный и процессуальный аспект приводит к тому, что каждый из них не может отразить сущность защиты. Соглашаясь с необходимостью более четкого разграничения указанных аспектов защиты, полагаем недопустимым их обособленное друг от друга исследование. Если акцент делать только на деятельность органов по применению способов защиты, то очевидно, что все созданные на сегодняшний день «правовые основы», «система органов», «расширение доступа к правосудию» и так далее совершенно не гарантирует, что нарушенные права будут в итоге защищены. На это неоднократно обращалось внимание<sup>2</sup>. Аналогичная критика используется и применительно к мерам защиты: система мер может быть, но гарантирует ли она защиту?<sup>3</sup> Нельзя забывать и того обстоятельства, что инициировать гражданско-правовую защиту и определять ее содержание может исключительно субъект частноправовых отношений, нуждающийся в подобной защите.

Таким образом, фактическое восстановление нарушенного права или законного интереса – это цель защиты как правового явления и тот результат, к которому стремятся участники отношений по защите. Все, что способствует достижению данного результата, нельзя выводить за рамки исследования. Именно

---

<sup>1</sup> Шериев А.М. Указ. соч. С. 49 и далее.

<sup>2</sup> См., например, Харитонов М.Е. Защита субъективных гражданских прав судами и органами несудебной юрисдикции: гражданско-правовой аспект : дис... канд. юрид. наук. Рост он/Д, 2003. С. 7.

<sup>3</sup> А.В. Мильков задается следующими, отражающими суть поднимаемого аспекта проблемы вопросами: «Да, в законодательстве существует система мер, направленных на обеспечение неприкосновенности субъективных гражданских прав, их восстановление или признание. Но объясняет ли эта система мер сущность защиты? Можно ли с безусловностью утверждать, что там, где есть система мер по защите, есть и защита? (Мильков А.В. Указ. соч. С. 59).

поэтому предлагаем рассмотреть существующие точки зрения на понимание «защита права» с позиции субъекта, инициирующего защиту («защищаемого») и самого субъекта защиты («защищающего»)<sup>1</sup>.

«Теория мер». Среди ученых, формулирующих определение защита права через понятие меры защиты можно назвать А.П. Сергеева<sup>2</sup>, М. К. Сулейменова<sup>3</sup>, Е.М. Тужилова-Орданскую<sup>4</sup>, Ю.Г. Басина<sup>5</sup> и мн. других. С определенными нюансами защита права понимается данными исследователями как предусмотренная законом система мер, направленная на обеспечение неприкосновенности права, восстановление нарушенного права, признание права и пресечение действий, нарушающих права и интересы».

Вместе с тем, указанные меры без деятельности по их применению являются лишь безжизненными указаниями закона. Перечисление мер в нормах права, как и фиксация общего правила о возможности их использования, являются только публичным признанием государственной поддержки права на защиту. Причем, речь идет не только о деятельности органов, наделенных полномочиями по их применению, но, что принципиально важно для гражданского права, о деятельности лица, нуждающегося в защите. Фактическое применение мер защиты невозможно без инициативы участников гражданско-правовых отношений.

Инициатива (франц. *initiative* – от лат. *initium* – начало) – почин, первый шаг в каком-либо деле; внутреннее побуждение к новым формам деятельности, предприимчивость; руководящая роль в каких-либо действиях<sup>6</sup>. О.А. Красавчиков упоминает инициативность применительно к проблематике юридических фактов

---

<sup>1</sup> Использование терминов «защищающийся» и «защищаемый» субъект не преследует цель введения в научный оборот новой терминологии. Речь идет о синонимичном использовании различных терминов.

<sup>2</sup> Гражданское право / Под ред. А. П. Сергеева. С. 335.

<sup>3</sup> Сулейменов М. К. Защита гражданских прав // Сулейменов М. К. Избранные труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2006. С. 147

<sup>4</sup> Тужилова-Орданская Е. М. Понятие и способы защиты прав на недвижимое имущество. М.: Изд-во «Юрлитинформ», 2007. С. 15.

<sup>5</sup> Басин Ю. Г. Основы гражданского законодательства о защите субъективных гражданских прав // Проблемы применения Основ гражданского законодательства и Основ гражданского судопроизводства Союза СССР и союзных республик: Сб. матер. Саратов: Изд-во Саратов. юрид. ин-та, 1971. С. 34; Диденко А. Г. Гражданско-правовые формы борьбы с нарушением хозяйственных договоров: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Алма-Ата, 1971. С. 10

<sup>6</sup> Энциклопедический словарь // <http://tolkslovar.ru/i2590.html>

и указывает, что «инициативность субъектов гражданского права выражает одну из особенностей юридико-фактических оснований возникновения гражданских правоотношений, заключающуюся в том, что «первый шаг» в развитии (становлении) указанных отношений принадлежит, как правило, самим субъектам гражданского права»<sup>1</sup>. К.К. Лебедев считает, что «инициатива вытекает из гражданской правосубъектности и является чертой, свойственной правоспособности и дееспособности. Но она проявляется не только на стадии движения от предпосылок правообладания к наличным правам, а и в сфере осуществления гражданских субъективных прав, исполнения обязанностей»<sup>2</sup>. Расширение сферы инициативности предлагает Н.М. Кейзеров, отмечая, что инициатива возможна, если «установить открытый перечень оснований возникновения... отношений»<sup>3</sup>.

Таким образом, применение любых мер защиты невозможно без инициативности «защищаемого» субъекта. Его свобода усмотрения, выбор органа, к которому следует обратиться за защитой, наличие возможности отказаться от защиты – это одна из сторон понимания защиты, которая в значительной степени нивелирована в исследованиях цивилистов. Яркое данное понимание проявляется лишь в дискуссии о самозащите права и об отнесении ее к самостоятельной форме защиты.

Резюмируя, следует указать, что понимание «защиты права» как мер защиты ценно с точки зрения фигуры субъекта, нуждающегося в защите. Однако сами по себе, без действий субъектов, их иницилирующих и применяющих, являются безжизненными и не обеспечивают достижение цели защиты. Требуется деятельность субъекта, иницилирующего защиту по применению указанных мер, для того, чтобы произошла защита его прав и законных интересов. Указанное выше позволяет заключить, что «теория мер» не носит самостоятельного характера и дополняет «теорию деятельности».

---

<sup>1</sup> Советское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. 1/ под ред. О. А. Красавчикова. М., 1985. С. 20.

<sup>2</sup> Лебедев К.К. Инициатива субъектов и регламентация их поведения по советскому гражданскому праву : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Л., 1972. С. 5.

<sup>3</sup> Кейзеров Н.М. Гражданское сознание и право на инициативу // Советское государство и право. 1989. № 5. С. 22.

«Теория функций». Автором «теории функции» следует считать Т. И. Илларионову, которая полагает, что под защитой права следует понимать функцию права, выражающуюся в охранительном воздействии норм, имеющем целью восстановить право, компенсировать нарушенный интерес, пресечь противоправные действия, препятствующие осуществлению права или обеспечению правопорядка<sup>1</sup>. Акцент данной теории смещен на функцию права, реализация которой невозможна без активных действий лица, нуждающегося в защите, и органов, эту защиту предоставляющих. Как справедливо указывается теоретиками права, «о функциях права ... можно говорить лишь в том случае, если иметь в виду, что за ними стоят реально действующие субъекты практики и правоотношений. Именно через действия (деятельность) конкретных людей, их коллективов и организаций выражается творчески-преобразующий и конструктивный характер права, его собственная и инструментальная ценность»<sup>2</sup>.

Таким образом, и «теория функций» в конечном итоге отталкивается от конкретной деятельности субъектов отношений по защите путем применения мер защиты, что дает справедливые основания ученым отказывать данной теории в праве на самостоятельный статус<sup>3</sup>.

«Теория деятельности». Понимание «защиты права» как деятельности определенных органов можно считать устоявшимся, в первую очередь, в гражданско-процессуальной науке. Встречается такое понимание и у цивилистов<sup>4</sup>. Вместе с тем, указанная деятельность связана с применением конкретных мер защиты, содержащихся в законе и, что немаловажно для гражданского права, выбранных лицом, нуждающимся в защите. В частности, судебные органы не вправе диктовать истцу формулировку исковых требований, выбранный способ защиты, а разрешают возникший спор в рамках тех мер, которые были избраны

---

<sup>1</sup> Илларионова Т. И. Механизм действия гражданско-правовых охранительных мер: Учебное пособие. Свердловск: УрГУ, 1980. С. 39; Гражданское право. Учебник. Часть первая / Под общ. ред. Т. И. Илларионовой, Б. М. Гонгало и В. А. Плетнева. М.: Издательская группа НОРМА - ИНФРА-М, 1998. С. 53-54

<sup>2</sup> Карташов В.Н. Теория // <http://helpiks.org/1-85069.html>

<sup>3</sup> Мильков А.В. Указ соч. С. 59.

<sup>4</sup> Егоров Н. Д. Гражданско-правовое регулирование экономических отношений: учебное пособие. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1986. С. 42.

истцом. Тем не менее, нельзя отрицать, что «теория деятельности» сфокусирована на процессуальных особенностях функционирования органов, наделенных компетенцией по разрешению конфликтных ситуаций. Однако, все без исключения процессуалисты отмечают безусловную связь такой деятельности с материально-правовым основанием. Например, Е.В. Михайлова по этому поводу пишет: «но процессуальные формы правовой защиты в Российской Федерации определяются не только природой защищаемых объектов. Важное значение имеет сущность правоотношения, подлежащего рассмотрению, поскольку оно является предметом деятельности по защите права (судебной или несудебной) и существенно влияет на ее специфику»<sup>1</sup>.

Таким образом, мы приходим к выводу о том, что защита как правовое явление имеет целью фактическое восстановление нарушенного права и законного интереса или предотвращение угрозы нарушения. Достижение данной цели возможно только при активной деятельности участников отношений по защите: «защищаемого» субъекта и субъекта, «обеспечивающего защиту». Понимая, что правовое явление защиты права и понятие «защиты права» должны различаться в контексте разграничения реальное / идеальное, полагаем, что именно деятельность участников отношений является центральным признаком, который должен быть отражен в его понятии.

Признавая критические аргументы, высказанные в юридической литературе, в отношении «теории деятельности», согласимся с выводом А.В. Милькова о том, что «защита права в качестве понятия не может определяться как деятельность, хотя в рамках того или иного аспекта частной научной теории защиты вполне можно рассматривать и деятельность юрисдикционных органов или иных управомоченных субъектов, ее осуществляющих»<sup>2</sup>.

Именно такое понимание «защита права» будет использовано в дальнейшем в диссертационном исследовании.

Перейдем к вопросу о формах защиты в частном праве.

---

<sup>1</sup> Михайлова Е.В. Процессуальные формы защиты субъективных гражданских прав, свобод и законных интересов в Российской Федерации (судебные и несудебные). дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2013. С. 4.

<sup>2</sup> Мильков А.В. Указ. соч. С. 66.

Форма защиты как правовое понятие используется далеко не всеми цивилистами, анализирующими проблему защиты прав в целом и гражданских прав в частности. В основном вместо использования термина «форма защиты», ученые употребляют понятие «порядок защиты». Примером может выступить учебник по гражданскому праву Уральского государственного юридического университета, в котором о форме защиты не говорится, а ведется речь о порядке защиты, который подразделяется на общий (судебный), особый (административный) и экстрординарный (самозащита)<sup>1</sup>. Вместе с тем непосредственно исследованию формы защиты посвящено достаточное количество диссертационных исследований<sup>2</sup>, не говоря уже о многочисленных статьях в научных изданиях<sup>3</sup>. Сказанное демонстрирует, что термин «форма защиты» распространен и входит в понятийный аппарат юридической науки. Поэтому данное словоупотребление можно признать устоявшимся<sup>4</sup>.

Среди сформулированных определений формы защиты наиболее часто цитируют позицию В. П. Воложанина<sup>5</sup>. На ее основе, А.П. Вершинина сформулировала форму защиты как «определенный порядок защиты прав и интересов, осу-

---

<sup>1</sup> См.: Гражданское право: Учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 1. 511 с.

<sup>2</sup> Михайлова Е.В. Указ. соч.; Базилевич А.И. Формы защиты субъективных гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук: Ульяновск, 2001. 205 с.; Лушина И.А. Бесспорный порядок взыскания денежных средств как форма защиты гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук: М., 2006. 183 с.; Болгова В.В. Указ. соч.; Каныкаева А.Р. Система процессуальных форм защиты в российском праве. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010.

<sup>3</sup> Вот лишь некоторые из них: Дунаев В.В. Понятие и виды форм защиты гражданских прав // Сибирский юридический вестник. 2003. № 2. С. 33-36; Курылев С. В. Формы защиты и принудительного осуществления субъективных прав и право на иск // Труды Иркутского государственного университета. Сер. Юрид. Т. XXII. Вып. 3. Иркутск, 1957. С. 162; Загоруйко И.И. Понятие, формы и способы защиты гражданских прав // Конституция России: глобальное, национальное, региональное: международная научно-практическая конференция (2013, Волгоград). - Волгоград: Изд-во Волгогр. фил. ФГБОУ ВПО РАНХиГС, 2013. - С. 197-199; Остапюк Н.В. Понятие и формы защиты гражданских прав. Особенности нотариальной защиты гражданских прав // Юрист. - М.: Юрист, 2006, № 4. - С. 9-14; Миннемуллин А.Р. Формы защиты гражданских прав: понятие и разновидности // Право как основа современного общества: Материалы IX Международной научно-практической конференции (25.12.2012). - М.: Спутник+, 2012. - С. 72-75; Живихина И.Б. О понятии формы защиты гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: сборник научных статей участников Всероссийской научно-практической конференции 27 октября 2012 года. Коломна: Моск. гос. областной соц.-гум. ин-т, 2012. С. 56-59.

<sup>4</sup> Нельзя не отметить, что понятие «форма защиты» не имеет легального закрепления, в отличие от многочисленных форм, называемых в ГК РФ: организационно-правовая форма, нотариальная форма, формы реорганизации, злоупотребление в иных формах, формы собственности и т.д.

<sup>5</sup> Воложанин В. П. Несудебные формы разрешения гражданско-правовых споров. Свердловск, 1974. С.6.

ществляемый тем или иным юрисдикционным органом в зависимости от его природы»<sup>1</sup>, а В. В. Бутнев предложил понимать форму защиты как комплекс согласованных организационных мероприятий по защите субъективных прав, протекающих в рамках единого правового режима<sup>2</sup>. Рассматривая форму защиты как элемент механизма защиты Д.М. Чечот полагает, что она отвечает на вопрос о том, в каком порядке и какими средствами защищается право<sup>3</sup>.

Современные исследователи часто лишь присоединяются к высказанному пониманию, незначительно дополняя его. В частности, А.И. Базилевич предлагает дополнить определение В.В. Бутнева следующей фразой: «и осуществляемых надлежаще уполномоченными органами, а также самим управомоченным лицом (носителем права)»<sup>4</sup>. Еще одно определение формы защиты принадлежит В. В. Дунаеву, сформулировавшего его следующим образом: «форму защиты гражданских прав можно определить как воздействие, основанное на норме права или договоре, протекающее либо в рамках правовой процедуры либо без нее, направленное на предупреждение, пресечение нарушения прав и их восстановление, осуществляемое специальным юрисдикционным органом, либо самим правообладателем»<sup>5</sup>.

Приведенные определения есть наиболее распространенные точки зрения, на понимание формы защиты права, отраженные в юридической литературе. В зависимости от авторской позиции на понятие «защита права», форма защиты определяется или как «порядок защиты» (порядок деятельности по защите), или как «комплекс организованных мероприятий», или как «воздействие».

Чаще других в юридической литературе встречаются определения, предлагающие под формой защиты понимать порядок защиты. Особенно это характерно для представителей процессуальных наук, для которых данный подход объясняется «существовавшей онтологической установкой на то, что "процесс –

---

<sup>1</sup> Вершинин А. П. Способы защиты гражданских прав в суде: дис. на соиск. уч. ст. доктора юрид. наук. СПб., 1998. С.12–14;

<sup>2</sup> Бутнев В. В. Понятие механизма защиты субъектов гражданских прав// Механизм защиты субъективных гражданских прав: Сб. науч. тр. Ярославль, 1990. С. 6.

<sup>3</sup> Чечот Д.М. Субъективное право и формы его защиты. Л. : изд-во Ленинг. Ун-та, 1968. С. 53.

<sup>4</sup> Базилевич А.И. Указ. соч. С. 50.

<sup>5</sup> Дунаев В.В. Указ. соч. С. 35.

есть форма жизни права", и, следовательно, понятие формы является центральным для понимания процессуальных отраслей»<sup>1</sup>. Так, А. Р. Канюкаева дает следующее определение: «...под процессуальной формой следует понимать установленный нормативно-правовым актом, соглашением сторон порядок деятельности участников процесса, направленной на достижение определенного материально-правового результата»<sup>2</sup>. Среди наиболее известных, можно привести определения процессуальной формы защиты Н.А. Чечиной<sup>3</sup>, Ю.К. Осипова<sup>4</sup>, В. М. Горшенева<sup>5</sup>.

Причем многие исследователи полагают такое понимание господствующим, ссылаясь, как правило, на высказывание об этом А.П. Вершинина, отметившего, что «господствующими в науке являются представления о "форме защиты права" как об определенном порядке или виде деятельности по защите прав в целом»<sup>6</sup>. Вместе с тем, такое понимание далеко не чуждо и представителям цивилистической науки. А.Б. Степин отмечает: «защита – это всегда целенаправленная инициативная деятельность субъектов права либо процесс взаимодействия субъектов частного права и правоприменительной деятельности, результатом которой является восстановление нарушенного права»<sup>7</sup>. К сторонникам деятельностного подхода к пониманию форм правовой защиты относит себя, в частности, Е.В. Ермоленко, когда пишет, что формы защиты гражданских прав должны

---

<sup>1</sup> Незнамов А.В. О понятиях «способ», «средство», «форма защиты права» и их взаимодействии // Арбитражный и гражданский процесс. 2013. № 5.

<sup>2</sup> Канюкаева А.Р. Указ соч. С. 45.

<sup>3</sup> понимает под процессуальной формой систему установленных законом правил, регламентирующих порядок осуществления правосудия, порядок деятельности каждого участвующего в процессе лица и всех их действий (Чечина Н.А. Основные направления развития науки советского гражданского процессуального права. Ленинград: Издательство Ленинградского государственного университета, 1987. С. 52).

<sup>4</sup> процессуальная форма – это урегулированный нормами процессуального права порядок деятельности юрисдикционных органов по применению норм материального права, то есть гражданский, уголовный, административный процесс» (Осипов Ю.К. Подведомственность юридических дел. Свердловск: Издательство Свердловского юридического института, 1973. С. 113)

<sup>5</sup> «процессуальная форма есть совокупность однородных процедурных требований, предъявляемых к действиям участников процесса и направленных на достижение определенного материально-правового результата» (Горшенев В.М. Процессуальная форма и ее назначение в советском праве // Советское государство и право. 1973. № 12. С. 29).

<sup>6</sup> Цит. по: Незнамов А.В. Указ соч.

<sup>7</sup> Степин А.Б. К вопросу о формах защиты частного // Современное право. 2017. № 8. С. 40-43.

отвечать на вопросы: процедурного (процессуального) порядка защиты; субъектного состава, осуществляющего защиту; перечень правомочий последнего, в том числе способов и средств защиты.

Предложив выше понимать защиту в русле «теории деятельности», формулируем несколько тезисов, которые должны учитываться при определении понятия «форма защиты прав и интересов в частном праве»<sup>1</sup>.

Во-первых, внешним проявлением деятельности следует считать конкретные действия по защите. Однако акцент, который делают процессуалисты, формулируя понимание «форма защиты», смещен в сторону порядка таких действий. Как известно, порядок действий – это список определенных действий по порядку, в определенной последовательности. Применительно к защите права в цивилистическом понимании, не столь важна строгая последовательность действий по защите, сколько взаимодействие конкретных действий по защите между собой. Поэтому, мы поддерживаем те научные воззрения, согласно которым внешним проявлением деятельности следует считать конкретные действия по защите, которые сформировались в определенную систему.

Во-вторых, деятельность по защите не должна быть смещена исключительно в процессуальные аспекты, что имеет место в настоящее время. Акцент сторонников данной теории сделан на субъекта, который будет осуществлять защиту: его компетенцию, сроки рассмотрения, и иные процедурные вопросы. Вместе с тем не следует забывать справедливое высказывание В.П. Грибанова, который отмечал, что: «процессуальная форма является «формой жизни материального права»<sup>2</sup>.

В-третьих, для гражданского права при понимании защиты как деятельности важно учитывать, что состояться она может исключительно по инициативе лица, считающего, что он в данной защите нуждается. Таким образом, матери-

---

<sup>1</sup> Понимая различие между понятием частного и гражданского права, далее по тексту, их употребление в контексте терминов «защита гражданских прав и интересов» и «защита прав и интересов в сфере частного права» будет синонимичным, поскольку гражданское право представляет собой базовую отрасль частного права.

<sup>2</sup> Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав М.: Рос. право, 1992. С. 103

ально-правовые основания защиты, инициатива субъекта правоотношений, выбор им способов защиты предопределяют не только дальнейшее содержание защиты в процессуальном смысле, но и вообще ее существование.

Таким образом, полагаем, что в определении формы защиты следует сделать указание на порядок действий, представляющих собой: а) систему действий уполномоченного лица по инициированию защиты и определения ее содержательного наполнения; б) систему активных действий органа, института гражданского общества, наделенных полномочиями по совершению действий по обеспечению защиты.

В свете вышесказанного, нам импонирует определение А.А. Шахбазян, которая считает, что «форма защиты права – это установленная законом и иницируемая уполномоченным лицом система активных действий уполномоченного органа, института гражданского общества или совокупность собственных действий субъекта права, обусловленных характером гражданского правоотношения и направленных на устранение препятствий в реализации субъективного права»<sup>1</sup>.

В данном определении, основанном в первую очередь, на «теории деятельности» (сконцентрирована на субъекте, обеспечивающем защиту, его полномочиях, функциях, и роли в защите гражданских прав и интересов), отражены и признаки, характерные для «теории мер» (акцент на фигуру «защищаемого субъекта», его инициативность и правовые возможности по выбору мер и способов защиты). Единственным уточнением в данной формулировке, нам представляется, необходимость в разграничении формы и содержания, а потому полагаем, что форма защиты права – это не сама система активных действий, а порядок действий, представляющих собой систему.

Определившись с базовыми подходами к понятию «защита права» и «формы защиты права», перейдем непосредственно к характеристике нотариальной формы защиты частных прав.

---

<sup>1</sup> Шахбазян А.А. Правовая природа защитной функции нотариата в гражданском обороте // Нотариус. 2009. № 6. С. 6-10.

Несмотря на отсутствие единообразия к пониманию форм защиты субъективных гражданских прав и законных интересов<sup>1</sup>, выделение нотариальной формы (теория деятельности) можно считать правилом, из которого существуют незначительные исключения. В. В. Болгова, предлагая выделять государственные и негосударственные формы защиты, в качестве последних предлагает общественную, третейскую, **нотариальную**, самозащиту и добровольное удовлетворение<sup>2</sup>. А. Р. Канюкаева, считая оптимальным критерием классификации процессуальных форм природу субъекта, уполномоченного на осуществление защиты, выделяет следующие формы: судебную, административную, **нотариальную**, общественную, третейскую, примирительные процедуры, претензионная и самозащита<sup>3</sup>. А. Б. Степин пишет, что к общим формам защиты относятся судебная защита и несудебная защита<sup>4</sup>. Конкретными формами судебной защиты являются исковое производство, судебное обжалование и др. Конкретные формы несудебной защиты – медиация, **нотариальная защита**, защита нарушенного права административными органами власти и др. Природа юрисдикционного органа положена в основу классификации Д. М. Чечотом, который выделяет судебную, арбитражную, административную, **нотариальную** и общественную формы защиты<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> В юридической литературе предложены различные классификационные группы форм защиты. Преимущественно, критерием таких классификаций называется круг субъектов, уполномоченных осуществлять защиту. Данный критерий детализируется также указанием на правовой статус субъекта защиты или природу юрисдикционного органа; на характер связи юрисдикционного органа со спорящими сторонами; на круг субъектов, уполномоченных осуществлять защиту и др. Подобные подходы аккумулировались в разделяемую многими позицию, нашедшую отражение в большинстве учебной и научной литературы по гражданскому праву, в соответствии с которой защита гражданских прав может происходить в юрисдикционной и неюрисдикционной форме. Дискуссия о самозащите несколько скорректировала взгляды ученых, которые предлагают выделить следующие формы: судебная, административная и самозащита, либо, что представляется более убедительным, остановиться всего на двух из них: юрисдикционной и самозащите. Ученые дают определения указанным формам, которые отличаются лишь незначительными нюансами, но в целом отражающими тот факт, что юрисдикционная форма защиты права человека есть деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления, правоохранительных органов и органов управления по восстановлению (подтверждению) нарушенного (оспоренного) права, осуществляемая в рамках установленных законом процедур, результатом которой является решение дела по существу.

<sup>2</sup> Болгова В.В. Указ. соч. С. 11.

<sup>3</sup> Канюкаева А.Р. Указ. соч. С. 7.

<sup>4</sup> Степин А.Б. Указ. соч.

<sup>5</sup> Чечот Д.М. Субъективное право и формы его защиты. Л., 1968. С. 52-60.

К элементам национальной системы правовой защиты гражданских прав причисляет нотариат Е. В. Ермоленко. А. М. Шериев полагает возможным отнести нотариальную защиту к видам защиты субъективных прав наряду с судебной, административной, прокурорской и т.д.<sup>1</sup> А. В. Стремоухов утверждает, что «некоторые правоведы в качестве самостоятельной выделяют нотариальную форму защиты»<sup>2</sup>.

В незначительном числе работ, в которых анализируются вопросы о форме защиты, нотариальная форма защиты не упоминается, но по приведенным признакам несудебной формы защиты (в других работах – негосударственной формы защиты) подразумевается<sup>3</sup>.

Таким образом, можно констатировать, что научное сообщество признало и не оспаривает факт существования нотариальной формы защиты как самостоятельной формы защиты гражданских прав и интересов, о чем свидетельствуют и защищенные диссертационные исследования по соответствующей тематике<sup>4</sup>.

Среди особенностей данной формы защиты в специальных диссертационных исследованиях называются:

- ее отличия от административной формы защиты с обоснованием ее альтернативного характера;
- исключительно публичный характер или одновременно и частный (поскольку предназначена для защиты частных прав и по инициативе частных лиц), и публичный (осуществляется публичными лицами, наделенными соответствующими полномочиями) характер;
- особые цели существования защиты (превентивные, защита в момент нарушения права, постказуальная защита и др.);

---

<sup>1</sup> Шериев А.М. Указ. соч.

<sup>2</sup> Стремоухов А.В. Право человека на защиту и формы его защиты в Российской Федерации // Ленинградский юридический журнал. 2017. № 1.

<sup>3</sup> См., в частности, Акимова М.А. Негосударственные формы защиты прав и свобод личности (вопросы теории и практик): автореф. дис. ... к.ю.н., Саратов, 2012. С. 8-9; Базилевич А.И. Указ. соч. С. 7.

<sup>4</sup> Алферов И.А. Нотариальная форма защиты и охраны права и законного интереса автореф. дисс. ...к.ю.н., М., 2007; Баранкова В.В. Проблемы нотариальной формы охраны и защиты права: автор. дис. канд. юрид. наук, Харьков, 1997; Ладыгина В. П. Нотариальная охрана и защита гражданских прав: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2017. 203 с.

- особая процедура, связанная с выдачей нотариального акта (литеральный и процедурный характер защиты);
- наличие государственного признания совершенного нотариального акта (констативный признак)<sup>1</sup>.

Следует резюмировать, что выявленные учеными особенности нотариальной формы защиты корреспондируют давно отмеченным особенностям нотариальной деятельности, связанной с двойственной природой нотариата, со спецификой процедуры нотариального производства, с целями и функциями нотариата как правового института.

Присоединяясь ко всем выделенным признакам нотариальной формы защиты и соглашаясь с тем, что данная форма защиты является самостоятельной формой, выскажем предположение, что помимо уже названных признаков, характерными особенностями нотариальной защиты являются: особый объект защиты; а также особые основания для инициирования процесса ее осуществления. Для обоснования данной гипотезы, обратимся к одному из самых краеугольных вопросов научной теории нотариальной защиты, связанного с известной и незавершенной до сих пор в цивилистической науке дискуссии о соотношении понятий «защита» и «охрана». Независимо от того, придерживаться ли взглядов об отождествлении данных понятий, или об их разграничении, подавляющим большинством исследователей защита трактуется как меры (деятельность или функция), предусмотренные (закрепленная, выраженная) в законе на те случаи, когда право уже нарушено<sup>2</sup>. Те ученые, кто полагает такой подход верным, разграничивают нотариальную охрану и защиту именно по этому критерию.

Несмотря на отсутствие легального определения нотариата, в ст. 1 Основ указывается, что нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать в соответствии с Конституцией Российской Федерации, конституциями (уставами)

---

<sup>1</sup> См., например, Шахбазян А.А. Защита гражданских прав в нотариальном производстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, Ставрополь, 2011. С. 15.

<sup>2</sup> См.: Малеин Н. С. Охрана прав личности советским законодательством / Отв. ред. А. И. Масляев. М.: Наука, 1985. С. 18-19; Развитие советского гражданского права на современном этапе / Отв. ред. В. П. Мозолин. М.: Наука, 1986. С. 205; Матузов Н. И. Правовая система и личность. Саратов: Изд-во Саратов. ун-та, 1987. С. 130-131; Тархов В. А. Гражданское право. С. 257.

субъектов Российской Федерации, настоящими Основами защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации. Это основная цель существования нотариата, в которой, вроде бы, не стоит сомневаться<sup>1</sup>. Соответственно, законодатель не использует термин охрана применительно к нотариальной деятельности, говоря о нотариальной защите прав и интересов.

Вместе с тем, преобладающими в специальной юридической литературе по нотариату являются следующие суждения. «Особенностью юрисдикционной деятельности нотариусов является не последующее разрешение уже возникающих правовых конфликтов в сфере гражданского оборота, а в основном деятельность по их предупреждению» – пишет В. В. Ярков<sup>2</sup>. Н. В. Сучкова, как и многие другие, указывает на одну из основных задач нотариата реализацию конституционного права на получение квалификационной юридической помощи и, что более для нас важно, корректирует основную цель нотариата, выделяя в качестве таковой «обеспечение правовой защиты всех участников гражданского оборота»<sup>3</sup>.

Другими словами, нотариальную защиту часто понимают не как защиту прав и интересов, а как правовую защиту граждан и юридических лиц путем совершения нотариальных действий. Вопрос о соотношении понятий правовая защита и защита прав и интересов, как представляется, лежит в плоскости дискуссии об объектах защиты: если допустить необходимость и целесообразность выделения в качестве таковых субъектов права, объектов права и отдельно их прав и интересов, то правомерным будет и разграничение таких понятий как «правовая защита» и «защита прав и интересов». Если же исходить из того, что защита субъекта (например, потребителя) или объекта (например, автомобиля) возможна только путем защиты прав конкретного субъекта (прав потребителя) или

---

<sup>1</sup> См., например, Седлова Е.В. Основы нотариата и адвокатуры: курс лекций. М.: РПА Минюста России, 2015. С. 16.

<sup>2</sup> Нотариальное право России: учебник для студентов юридических вузов и факультетов / под общ. ред. В.В. Яркова. М.: Волтерс Клувер, 2003. С. 61.

<sup>3</sup> Сучкова Н.В. Нотариат: учебник для бакалавров. М.: Издательство Юрайт, 2013. С. 32.

прав на конкретный объект (права собственности на автомобиль), то для разграничения указанных понятий оснований нет. Более подробно вопрос об объектах нотариальной защиты (а соответственно и о соотношении понятий правовая защита и защита прав и интересов) будет рассмотрен позже в рамках параграфа о жилищных правах и интересах как объектах нотариальной защиты.

В большинстве своем нотариус лишь защищает еще ненарушенные права, обращение за защитой в цивилистическом понимании возможно лишь в незначительном количестве случаев. Подобный взгляд отражен и в специальных научных работах, посвященных нотариальной защите и охране. Так, И.А. Алферов пишет: «Понятия защиты и охраны права и законного интереса являются нетождественными понятиями: защита права и законного интереса направлена на устранение негативных последствий их нарушения, охрана права и законного интереса – на создание условий для их реализации»<sup>1</sup>.

Однако, нельзя признать данную позицию общепризнанной. С одной стороны, встречаются утверждения о невозможности сведения всей деятельности нотариусов к охранительным функциям. В частности, В.В. Ярков по этому поводу пишет: «поэтому вряд ли верно характеризовать нотариальное право сугубо как охранительное, что принижает значение правореализационных и других позитивных функций нотариата в современной правовой системе»<sup>2</sup>. С другой стороны, отстаивается четкая позиция о том, что защитой гражданских прав и интересов российский нотариат не занимается вообще. Е. Б. Тарбагаева в обосновании этого приводит следующие аргументы:

а) защита гражданских прав состоит в применении санкций норм материального права и обеспечивается гражданско-процессуальной... формой;

б) нотариальный акт не содержит предписаний, направленных на совершение действий, которые не вправе были бы совершить заинтересованные лица самостоятельно, в рамках гражданско-правовых отношений;

---

<sup>1</sup> Алферов И.А. Указ. соч. С. 7.

<sup>2</sup> Нотариальное право России / под общ. ред. В.В. Яркова. С. 62.

в) с точки зрения влияния на развитие материальных правоотношений нотариальные действия не выходят за рамки правовых действий, имеющих обеспечительный характер и направленных на предупреждение возможных нарушений субъективных прав и интересов, подвергшихся нотариальному подтверждению;

г) нотариус, разрешая отнесенные к его компетенции юридические дела, санкций норм не применяет. Соответственно нотариат обеспечивает нормальный ход реализации субъективных прав, осуществляя задачу их правовой охраны<sup>1</sup>.

Совершенно противоположную позицию на соотношение нотариальной защиты и нотариальной охраны занимает А.А. Шахбазян. Автор полагает, что в основе такого разграничения должна лежать степень динамики направленности на субъективное право: при защите «конкретное право ограждается от возможных правовых рисков активными действиями нотариуса», а охрана – это «эффект статического положения неприкосновенности права»<sup>2</sup>. Также исследователь дополняет свои аргументы следующими выводами: а) охрану и защиту необходимо разделить по целевой направленности (при защите цель – минимизация (устранение) конкретных неблагоприятных факторов, угрожающих объекту; при охране – в обеспечении сохранности объекта при отсутствии реальной угрозы); б) при охране нет индивидуализации объекта защиты (права и интересы охраняются в целом), тогда как при защите происходит конкретизация объекта, что позволяет защитить субъективное право и интерес от возможных угроз процессу его реализации; в) основной целью защиты права должно быть недопущение его; нарушения; оспаривания и реализации любого негативного сценария в ситуации риска<sup>3</sup>.

Указанный разброс мнений свидетельствует о том, что определенный консенсус, который достигнут среди цивилистов на соотношение понятий «охрана» и «защита» далеко не так очевиден, когда речь заходит об исследованиях в сфере

---

<sup>1</sup> См., Тарбагаева Е.Б. Организация и деятельность нотариата в Российской Федерации: учебное пособие. Спб.: Издательский дом С.-Петербург. гос. ун-та, Издательство юридического факультета С.-Петербург. гос. ун-та, 2006. С. 16-18.

<sup>2</sup> Шахбазян А.А. Защита гражданских прав в нотариальном производстве: дис. ... канд. юрид. наук, Ставрополь, 2011. С. 74.

<sup>3</sup> Там же. С. 19-21.

различных форм защит. По сути, по вопросу о соотношении понятий «нотариальная защита» и «нотариальная охрана» отстаиваются три противоположные позиции: 1. нотариальная защита заключается в активных действиях по пресечению правонарушений и в принятии мер по восстановлению нарушенного субъективного права, тогда как нотариальная охрана направлена на совершение действий предупредительного характера (профилактика и предотвращение нарушений субъективных прав); 2. нотариальной защиты вообще не существует, нотариус только охраняет субъективные права и интересы; в) нотариальная защита включает в себя любые нотариальные действия, поскольку направлена не только на восстановление нарушенного или оспоренного субъективного права, но и на обеспечение свободной и беспрепятственной реализации лицом своего права и законного интереса при наличии потенциальных угроз и рисков.

Нам представляется, что третья точка зрения заслуживает наибольшей поддержки по следующим причинам.

Первый аргумент основан на позиции законодателя, который не использует термин охрана применительно к нотариальной деятельности. И в действующих нормативно-правовых актах, регулирующих нотариальную деятельность, и в обсуждаемых проектах<sup>1</sup> речь идет о защите гражданских прав и интересов. Законодатель исходит из того, что, совершая нотариальные действия, нотариус защищает, а не охраняет субъективные права и законные интересы.

В развитие данного аргумента стоит добавить, что ученые справедливо указывают на значительную теоретизированность указанной научной дискуссии, поскольку никакого прикладного смысла в разграничении понимания охраны и защиты нет, а в рамках обращений в лингвистическом аспектам разграничения обнаруживается их синонимичность. Соответственно, возникает сомнения в необходимости «умножения сущностей без необходимости» и применения к нотариальной деятельности одновременно и термина «охрана», и термина «защита». Именно поэтому, в доктрине обосновываются противоположные утверждения о

---

<sup>1</sup> Проект. О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации // <https://docs.cntd.ru/document/902362985>

том, что защита – более широкое понятие по сравнению с охраной<sup>1</sup> или о том, что охрана есть состояние правомерной реализации прав и свобод под контролем социальных институтов, но без их вмешательства, а защита применяется тогда, когда осуществление прав и свобод затруднительно, но права и свободы еще не нарушены<sup>2</sup>. Известны и суждения, что охрана – это статика, поскольку происходит постоянно, а во защита – это динамика, поскольку происходит в виде активных действий субъекта<sup>3</sup>.

Второй аргумент связан с неоднозначностью сформировавшейся терминологии в цивилистической науке, демонстрирующий субъективизм ученых при применении тех или иных терминов. В частности, содержанием *охранительного* правоотношения в гражданском праве предлагается считать «право потерпевшего на применение мер гражданско-правового принуждения (право *на защиту*)», то есть один из основных элементов охранительного правоотношения определен через понятие «право на защиту»<sup>4</sup>. При определении охранительной функции права часто используется формулировка «установление мер юридической защиты и юридической ответственности...». Таким образом, синонимичность защиты и охраны проявляется и в юридической науке, когда один термин определяется через другой, без привязки к общепризнанной в цивилистике позиции по разграничению охраны и защиты.

Третья группа аргументов направлена против устоявшегося в цивилистике подхода, согласно которому о защите можно говорить только тогда, когда право нарушено. Многочисленные исключения из этого утверждения неоднократно обсуждались:

---

<sup>1</sup> Смирнов А.П. Соотношение понятий «охрана прав» и «защита прав» соотношение понятий «охрана прав» и «защита прав» // Вестник Томского государственного университета. 2010. № 331.

<sup>2</sup> Мордовец А.С. Социально-юридический механизм обеспечения прав человека и гражданина. Саратов, 1996. С. 88.

<sup>3</sup> Даже приводятся сравнения из медицины – здоровье граждан охраняется постоянно, а вот лечение назначается, когда пациент заболел (См.: Костюк Н.Н. Понятие защиты гражданских прав: основные исследовательские подходы // Международный правовой курьер. Электронное сетевое издание. <http://inter-legal.ru/popyatie-zashhity-grazhdanskih-prav-osnovnye-issledovatel'skie-podhody>).

<sup>4</sup> Кархалев Д.Н. Содержание охранительного правоотношения в гражданском праве // Российский судья. 2008. № 8.

- существуют способы защиты гражданских прав, которые направлены на пресечение посягательств на право или угрозы такого посягательства (например, ст. 304 ГКРФ);

- существуют способы защиты гражданских прав, которые направлены на приобретение возможности реализации права; беспрепятственного его осуществления (признание права).

Другими словами, защита субъективного гражданского права и законного интереса далеко не ограничивается ситуациями, которые попадают под определение спора, а также свидетельствуют о наличии факта нарушения права или интереса. Являясь сторонником деления правоотношений на регулятивные и охранительные, полагаем справедливым и утверждение о том, что научная теория гражданско-правовой защиты основана на расчленение отношений, входящих в сферу гражданско-правового регулирования, на отношения, складывающиеся в бесспорном режиме и не требующие защиты, и отношения, возникающие в конфликтном режиме и требующие защиты, а последние и составляют предмет теории гражданско-правовой защиты. Тем не менее, приверженность такому подходу не означает, что только незначительное количество нотариальных действий можно отнести к мерам защиты.

Дело в том, что термины «конфликтный режим», «бесспорный режим», «нарушение прав и интересов» требуют уточнения и конкретизации. Конфликтная ситуация может возникать исключительно при наличии нескольких сторон правоотношения, одна из которых полагает, что права и обязанности реализуются и исполняются другой стороной ненадлежащим образом. Для этого право и интерес должны, во-первых, возникнуть, а, во-вторых, начать осуществляться / не осуществляться и исполняться / не исполняться. Кроме того, наличие спора как такового не всегда препятствуют возможности защиты. Так, Н. В. Остапюк справедливо полагает, что «обращение за защитой возможно не только в связи с нарушением либо оспариванием прав. К этому выводу можно прийти при исследовании такого установленного законом способа защиты гражданских прав, как

признание права (ст. 12 ГК РФ)»<sup>1</sup>. Далее автор убедительно доказывает, что «гражданин, обращающийся к нотариусу за подтверждением своих бесспорных прав, имеет целью устранение всякой неопределенности по поводу принадлежащего ему права, получение документа, подтверждающего государственное признание за ним определенного права, возможность свободной реализации своего права»<sup>2</sup>. А это есть ни что иное, как защита права или законного интереса.

Другими словами, отсутствие «конфликта» и наличие спора о праве между сторонами правоотношений не всегда характеризуют возникшую ситуацию как нормальную и бесспорную. Это подтверждает и то обстоятельство, что в рамках процессуальной формы судебной защиты существует особая категория дел по признанию фактов, наличие которой даже дает основания ученым выделить в зависимости от наличия либо отсутствия спора в его процессуально-правовом смысле такие процессуальные формы защиты, как спорные и бесспорные<sup>3</sup>.

Справедливо в юридической литературе обращается внимание на то, что именно правовой конфликт, а не правонарушение или «состояние спорности» правового отношения является категорией, обозначающей отклонения от нормального развития правовых связей. Конкретизация всякой конфликтной ситуации... исключает применение тождественных средств урегулирования к разным по своей сущности юридическим делам (спору о праве, спору об ответственности, административному правонарушению, "бесспорному" делу)<sup>4</sup>. Поддерживая данное утверждение, мы исходим из идеи о том, что обращение к нотариусу всегда вызвано причиной, лежащей вне плоскости нормального течения гражданского оборота: в основе обращения будет потребность индивида в защите своего законного интереса или права. И даже если они в данный момент не нарушены, то субъект обращается к нотариусу, предполагая, что совершенное нотариальное действие позволит в дальнейшем избежать нарушения или наиболее эффективно

---

<sup>1</sup> Остапюк Н. В. Указ. соч.

<sup>2</sup> Остапюк Н. В. Указ. соч.

<sup>3</sup> Канюкаева А. Р. Указ. соч. С. 13.

<sup>4</sup> См.: Тарусина Н. Н. Основы совершенствования законодательства о защите субъективных прав и интересов. Проблемы совершенствования законодательства о защите субъективных гражданских прав / Под ред. В.В. Бутнева. Сборник научных трудов. Ярославль: Ярославский государственный университет, 1988. С. 43–44.

реализовать права и интересы или защитить их в случае возникновения спора. Обращение к нотариусу «просто так», потому что у субъекта возникла некая потребность в заверении, например, документа (без дальнейшего его предоставления куда-либо), конечно, мыслима, но вряд ли она должна приниматься во внимание при научном и практическом осмыслении целей существования тех или иных нотариальных действий, а также их законодательного закрепления.

Полагаем, что основаниями для обращения к нотариусу могут служить: а) нарушение права или законного интереса; б) конфликт между субъектами частного правоотношения, а также конфликт между субъектом частного права и государственными органами; в) риск (угроза) конфликта и риск (угроза) возникновения препятствий в реализации права и законного интереса.

Следует прокомментировать использование в работе термина «конфликт». Юридическая наука стала уделять в последнее время значительное внимание «конфликтологическому анализу». Конфликтологический подход, как отмечают исследователи, объединяет философские, юридические, социологические, политологические, психологические концепции и, несмотря на то, что данные концепции еще не объединены в рамках единой научной теории, тем не менее, перспективность применения такого подхода во многих отраслях общественных наук, в том числе правовых, доказывается разносторонними научными исследованиями сущности, причин, типологии, проблем предупреждения и разрешения конфликтов, апробированием конкретных конфликтологических методов на практике<sup>1</sup>. Именно в контексте теории защиты этот термин получает все большее распространение.

Определений юридического (правового) конфликта дано значительное количество. Говорить о том, что какое-то из предложенных пониманий на сегодняшний день утвердилось в науке не приходится. В большинстве определений отмечается, что юридический конфликт обладает следующими признаками: а)

---

<sup>1</sup> Саркисов А.К. Конфликты в сфере налоговых отношений: теория и практика правового разрешения. Монография. М.: Априори, 2006. С. 7.

это противоборство субъектов права (как минимум двух); б) существует противоречие интересов; в) противоборство влечет юридические последствия; г) преодолевается с помощью юридических средств и методов<sup>1</sup>. Также понимание правового конфликта дополняется указанием на то, что противоположность интересов может возникать в связи с «созданием, реализацией, применением, изменением, нарушением либо толкованием права», а также на то, что он завершается или может завершиться юридическим способом<sup>2</sup>.

Обращение к нотариусу – это безусловный пример юридического способа решения конфликта, который может возникнуть как между сторонами гражданского правоотношения, так и между субъектом гражданского права и публичным органом, не желающим, например, признавать наличие определенного юридического факта и требовать его документального подтверждения. В частности, речь идет о подтверждении фактов нахождения гражданина в живых, в определенном месте, которые могут иметь значение для констатации наличия или отсутствия каких-либо субъективных гражданских прав. Таким образом, полагаем вполне оправданным относить к нотариальной форме защиты указанные ситуации. Нотариальное удостоверение сделки также должно относиться к мерам защиты, поскольку, как справедливо указала А.А. Шахбазян «обязательное нотариальное удостоверение сделки есть ничто иное, как защита гражданских прав способом признания сделки действительной, поскольку одним из оснований нотариального удостоверения сделки является соответствие ее условиям действительности»<sup>3</sup>.

Таким образом, существуют нотариальные действия, носящие ярко выраженный защитный характер, в которых возникновение охранительных правоотношений основано на правонарушении и наличии спора, а также нотариальные действия, защитная функция которых проявляется в случае существования конфликтной ситуации, основанием возникновения которой выступает правовой

---

<sup>1</sup> Астахов П.А. Юридические конфликты и современные формы их разрешения (теоретико-правовое исследование): автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2006. С. 10.

<sup>2</sup> Ненашев М.М. Юридические предпосылки спора о праве // Журнал российского права. 2007. № 8.

<sup>3</sup> Шахбазян. А.А. Указ. соч. С. 96.

конфликт или риск (угроза) его возникновения. В данном смысловом значении и следует поддержать тезис Ж. В. Патрашук, предложившей выделить нотариальные действия, непосредственно направленные на защиту конституционных прав и действия, защищающие конституционные права человека и гражданина опосредованно, косвенно<sup>1</sup>. Более четко применительно к нотариальной деятельности указанную мысль сформулировала Н. В. Остапюк, указав, что «...следует учитывать, что обращение граждан к нотариусу, в частности за удостоверением бесспорных фактов, может происходить и в конфликтной среде, которая, однако, не имеет характера спора<sup>2</sup>.

Отражением такой идеи в определенной степени является классификация нотариальных действий, предложенная А.П. Вершининым. Так, автор, используя критерий объекта, выделил, среди прочих, действия, которыми подтверждаются регулятивные права (выдача свидетельства о праве на наследство и о праве собственности на долю в общем имуществе супругов) и действия, которыми подтверждаются охранительные права (совершение исполнительных надписей, протестов векселей, предъявление чеков к платежу и удостоверение неоплаты чеков)<sup>3</sup>. Последняя группа нотариальных действий бесспорно включает в себя действия защитного характера. А вот первая группа действий, совершением которых подтверждаются регулятивные права, требует обоснования с точки зрения отношения к мерам нотариальной защиты. Так, Н.В. Остапюк обосновывает это, например, следующим образом: «так, переживший супруг может потребовать выдачи ему свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, опасаясь, что наследники умершего супруга (с которыми заявитель состоит в неприязненных отношениях) станут претендовать на его долю»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Патрашук Ж. В. Защита конституционных прав человека и гражданина нотариатом Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.02, 12.00.11 Москва, 2003. С. 13.

<sup>2</sup> Остаток Н.В. Понятие и формы защиты гражданских прав. Особенности нотариальной защиты гражданских прав // Юрист. 2006. № 4.

<sup>3</sup> Вершинин А.П. Юридические документы в нотариальной и судебной практике. М., 1993. С. 56.

<sup>4</sup> Остапюк Н.В. Указ. соч.

С одной стороны, на первый взгляд, здесь не существует конфликта, аномального течения гражданского оборота, что свидетельствует об отсутствии защиты. С другой стороны, именно для устранения правовой неопределенности, возможного отрицания принадлежности субъективного права со стороны наследников, предотвращения выяснения данного вопроса в судебном порядке путем подачи исков о признании, и существует возможность защитить интерес супруга, заключающийся в публичном признании, констатации факта наличия субъективного права собственности.

Считаем возможным согласиться с тем, что аномальное (конфликтное, нетипичное) развитие правовых связей, действительно, нельзя связывать только с моментом правонарушения и исключительно с ним. Инициатива защиты, принадлежащая в частном праве управомоченному субъекту, может быть реализована значительно позже, чем произошло правонарушение или вообще никогда. Кроме того, защита может иметь место и в том случае, если никаких нарушений вообще не было, но одна из сторон считает, что они существовали.

Резюмируя третью группу аргументов в пользу позиции о том, что все нотариальные действия являются мерами защиты, отметим, что обращение к нотариусу всегда предопределено целью устранения уже нарушенного права или интереса, или устранения реальных или потенциальных рисков (угроз) существованию права и законного интереса либо процессу их реализации. А возникновение данных рисков (угроз) предопределено либо наличием уже начавшегося конфликта, либо оценкой потенциального риска его возникновения в отношении конкретного субъективного права и законного интереса.

Подводя итог данным рассуждениям, сформулируем определение нотариальной защиты прав и законных интересов сфере частного права – это установленные законом и иницилируемые управомоченным лицом активные действия нотариуса, представляющие собой систему, обусловленные характером соответствующего материального правоотношения, направленные на устранение последствий нарушения права или законного интереса, либо на устранение угроз

(рисков) существованию права и законного интереса либо процессу их реализации.

Исходя из предложенного определения, полагаем, что нотариальная форма защиты не только в силу законодательного закрепления, но и содержательно отвечает признакам предмета теории гражданско-правовой защиты, поскольку:

а) часть нотариальных действий предназначена для разрешения конфликтов, являющихся, по мнению одного из участников частноправовых отношений, следствием нарушения его прав и законных интересов;

б) часть нотариальных действий предназначена для устранения реальных или потенциальных рисков (угроз) существованию права и законного интереса либо процессу их реализации. Потребность в устранении правовой неопределенности может вызываться конфликтом, основанным на противоречии интересов, а также риском (угрозой) возникновения конфликта, предотвратить который желает участник частноправовых отношений путем обращения к нотариусу;

в) специфика нотариальной защиты предопределена ее объектами, которыми в основной своей части выступают не субъективные права, а интересы.

Данное утверждение выше констатировалось как предположение, поэтому переходим к его обоснованию и обратимся к вопросу об объекте нотариальной защиты применительно к тематике диссертационного исследования.

## **§ 2. Жилищные права и интересы как объекты нотариальной защиты**

Традиционным для цивилистических работ является утверждение о том, что объектом защиты выступают гражданские права и интересы. Тем не менее, в иных отраслях права ответ на данный вопрос не является бесспорным.

Так, например, в конституционном и уголовном праве можно встретить следующие суждения по поводу объекта защиты:

- объектом защиты могут быть те или иные субъекты права<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Ведяхин В. М., Шубина Т. Б. Защита права как правовая категория // Правоведение. 1998. № 1. С. 67-79.

- объектом защиты выступает личность, нуждающаяся в правовой помощи и защите<sup>1</sup>;

- объектом защиты выступают высшие социальные ценности (блага) общества и индивида, например, суверенитет, форма правления, собственность, жизнь, здоровье, личная неприкосновенность и т.д.<sup>2</sup>.

Ученые, выделяющие указанные виды объектов защиты<sup>3</sup>, отождествляют понятие объект защиты и объект отношений, соответственно, все, что можно выделить в качестве последних, одновременно является и объектом защиты. В зависимости от авторской позиции, перечень объектов пополняется: поведением участников, деятельностью органов и даже нормативно-правовыми актами.

Возвращаясь в область частного права, следует заметить следующее. С одной стороны, как уже было отмечено, в цивилистической литературе нет особой дискуссии об объектах защиты – ими признаются субъективные права и интересы. Вместе с тем, анализ юридической литературы позволяет утверждать, что в качестве таковых ученые называют не только указанные объекты, но и сами блага, по поводу которых они возникают<sup>4</sup>, и даже их правовые режимы<sup>5</sup>. Таким образом, к объектам защиты относят, например, не авторские права, а сами произведения науки, литературы, искусства или не права на нематериальные блага, а сами эти блага. Однозначна на этот счет и терминология самого ГК РФ, глава 8 которого называется нематериальные блага и их защита.

Проблема объекта исследуется в юридической науке применительно к правоотношениям, субъективным правам, гражданскому обороту и называется «наиболее трудной и спорной в теории права», «задерживающей ее дальнейшее развитие», мешающей поступательному продвижению отраслевых юридических

---

<sup>1</sup> Горшенков Г. Г. Антикриминальная безопасность личности : автореф. дис. ...д-ра юрид. наук. Ставрополь, 2009. С. 13.

<sup>2</sup> Объекты конституционно-правовых отношений // <https://lektsii.org/5-12739.html>.

<sup>3</sup> См, например, Данилов В. В. Понятие потребителя как объекта конституционно-правовой защиты // <https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/>. Он же. Защита прав потребителя в системе конституционных прав человека в России : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.02. М., 2010. 207 с.

<sup>4</sup> См, например, Тоточенко Д.А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 7. С. 6–13; Кузеванов А. И. Общая характеристика механизма охраны и защиты объектов авторских и смежных прав в Российской Федерации // ИС. Авторское право и смежные права. 2016. № 7. С. 31-44.

<sup>5</sup> Иванова С.В. Коммерческая тайна как объект защиты // СПС КонсультантПлюс. 2017

наук<sup>1</sup>. В.А. Белов в статье, специально посвященной данной проблематике, называет проблему объекта гражданского правоотношения крепостью, осаждаемой учеными вот уже более двух столетий, но остающейся неприступной<sup>2</sup>.

Для ответа на обозначенные выше вопросы, сформулируем некоторые суждения, основанные на анализе юридической литературы по вопросам об объектах<sup>3</sup>.

Первое. Философское понимание объекта отражает такой основной его признак как направленность воздействия, т.е. объект – это субстанция, на которую осуществляется воздействие. Таким образом, в контексте рассматриваемого вопроса нам не столь интересны две основные концепции, сложившиеся в доктрине на понимание объекта правоотношения, впервые сформулированные Ф. Регельсбергером, которые в настоящее время получили статус господствующих и вступили в противоборство: объект, как то, на что направлено субъективное право, и объект, как то, ... по поводу чего возникает субъективное право<sup>4</sup>, а утверждение о том, что для определения объекта необходимо установить наличие воздействия. Применительно к теме диссертационного исследования, уточним: установить то, на что воздействует нотариальная защита.

Второе. Необходимо разграничивать термины «защита» (чего-то) и «право на защиту» (чего-то). Право на защиту понимается нами как охранительное субъективное право, тогда как защиту предложено рассматривать через призму «теории деятельности». Следовательно, первая – категория идеологического порядка, объектом которой не могут быть фактические субстанции, вторая же, наоборот, происходит в реальной жизни и, как следствие, не может иметь своим объектом идеальные явления.

Соответственно, соглашаясь с выводом В. А. Белова о специально-юридическом понимании объекта правоотношения (и субъективного права), считаем

---

<sup>1</sup> Дудин А.П. Объект правоотношения (вопросы теории). Саратов, 1980. С. 3.

<sup>2</sup> Белов В.А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота: содержание и соотношение понятий // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2007. С. 6 - 77.

<sup>3</sup> В частности, Grimm Д.Д. К учению об объектах прав // Вестник гражданского права. 2007. № 1.

<sup>4</sup> Белов В.А. Указ соч.

возможным понимать под объектом права на защиту «любую субстанцию, имеющую определенное юридическое значение (например – предопределяющая содержание правоотношения) и притом не совпадающая с его субъектами и содержанием, а также не входящая в число оснований его динамики движения»<sup>1</sup>.

Защита, понимаемая как деятельность самого защищающегося субъекта, а также лиц и органов, которые должны обеспечить данную защиту, должна иметь другой объект, находящийся в области фактических общественных отношений. Д.Д. Grimm справедливо указал на двоякость в употреблении термина объект, различая «конкретные жизненные правовые связи (например, правоотношение из договора займа между Ивановым и Петровым на 100 рублей), так и их абстрактные типы (заемное правоотношение). В первом случае исследователь утверждал, что объект обязательно существует, во втором, то, что «... абстрактная "способность", напротив, "не предполагает определенного объекта». Мы приводим данные суждения с той целью, чтобы отметить, что вопрос защиты должен обсуждаться в контексте характеристики конкретных правовых связей, конкретных нарушений и действий строго определенных лиц, нуждающихся в защите. Субъект желает возвращения ему конкретных вещей, совершения определенных действий (или воздержания от их совершения) контрагентом и именно на это направлена деятельность по защите. Таким образом, защита, понимаемая как деятельность, не может иметь своим объектом права и интересы. Субъективные права составляют содержание правоотношений, а потому защитить в указанном смысле «правовую возможность» нельзя. Фактическими действиями можно лишь воздействовать на субстанции, существующие в реальном мире.

Вместе с тем, бесспорно и то обстоятельство, что совершение данных действий и оценка их правомерности напрямую зависит от объема тех правовых возможностей и долженствований, которые составляют содержание соответствующих правоотношений. И в этом заключается связь общественного отношения (содержания) и правоотношения (его правовой формы). Д. А. Керимов справедливо указывает, что «если содержание и форма представляют две неразрывно

---

<sup>1</sup> Там же.

связанные между собой категории, существующие вместе как две стороны любого предмета, явления или процесса объективного мира, то, следовательно, и в праве содержание и форма – это не только связанные между собой категории, но стороны одного и того же правового образования...»<sup>1</sup>. Именно поэтому, как «невозможно игнорировать тот факт, что содержание всех без исключения прав и обязанностей в полной мере предопределяется свойствами предметов внешнего мира»<sup>2</sup>, так и, наоборот, совершаемые действия оцениваются как законные и допустимые сообразно содержанию юридических возможностей и долженствований.

Таким образом, разделение объектов защиты на «два мира» вполне возможно и допустимо в научных целях. Именно в этом контексте возможно разделение понятий «правовая защита» и «защита прав». Правовая защита – есть собирательное понятие, в содержание которого входит и воздействие на реальные субстанции (субъектов, благ), и на идеальное явление (субъективные права и интересы); защита прав – это один из элементов правовой защиты, рассматриваемый исключительно в плоскости идеальных конструкций. Вместе с тем, каждый из указанных объектов, в конечном счете, рассматривается в неразрывном единстве для достижения целей защиты: определение содержания правовых конструкций влияет на возможность реальной передачи блага определенному лицу<sup>3</sup>.

И в этом смысле жилищные права и интересы можно считать объектами защиты (в том числе и нотариальной).

---

<sup>1</sup> Керимов Д.А. Керимов Д. А. Методология права: Предмет, функции, проблемы философии права. М.: Изд-во СГУ, 2009. С. 172.

<sup>2</sup> Белов В.А. Указ соч.

<sup>3</sup> Определенную стадийность, демонстрирующую взаимосвязь фактических отношений и их правовых форм, предложил, в частности, В.А. Белов: «Стадия первая: участники урегулированных правом жизненных отношений получают возможность позиционировать себя в качестве управомоченных либо обязанных субъектов тех или других правоотношений, а значит - осознают свою возможность совершить определенные фактические действия, направленные на осуществление принадлежащих им субъективных прав, либо - юридическую необходимость (долженствование) к совершению действий, направленных на исполнение возложенных на них правовых обязанностей. Стадия вторая: участники правоотношений совершают соответствующие фактические действия - кто-то осуществляет права, кто-то исполняет обязанности. Параллельно существует и развивается еще одна самостоятельная стадия - "зеркальная" по отношению ко второй, ее знаковый двойник: участники правоотношений пренебрегают своим юридическим статусом и совершают фактические действия, выходящие за рамки принадлежащих им субъективных прав, а также деяния, нарушающие возложенные на них юридические обязанности. Вторая стадия (в любом ее варианте) неизбежно вызывает реакцию - совершение заинтересованными лицами фактических и юридических действий, направленных на защиту от реально или мнимо неправомерных притязаний и посягательств. Это - третья стадия» (Белов В.А. Указ. соч.).

Легальное определение жилищных прав дано в ст. 1 ЖК РФ, под которыми понимаются права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством. При этом перечень жилищных отношений содержится в ст. 4 ЖК РФ, который носит закрытый характер. Буквальное прочтение указанных норм свидетельствует о том, что жилищные права – это не любые права, возникающие в отношении жилого помещения, а только те, которые «вытекают» из жилищных отношений, урегулированных непосредственно ЖК РФ. Однако ученые справедливо критикуют законодательный подход, обращая внимание на его непоследовательность, на отсутствие адекватного обоснования включения тех или иных отношений в перечень жилищных, а, соответственно, и на возможность называть те или иные права жилищными правами<sup>1</sup>.

Еще более неопределенным является понятие «интересы» участников жилищных отношений. Несмотря на то, что в ст. 1 ЖК РФ речь идет исключительно о содержании основных начал жилищного законодательства применительно к жилищным правам, тем не менее, о законных интересах проживающих лиц, собственников, соседей, лиц, приобретающих жилые помещения, нанимателей и иных пользователей жилыми помещениями, интересов граждан при предоставлении жилых помещений, интересов несовершеннолетних и многих других интересах, текст данного источника упоминает значительное число раз (см., например, ст.ст. 2, 17, 20, 46, 58, 72 ЖК РФ). Таким образом, интерес участников жилищных отношений представляет собой самостоятельный объект, не совпадающий по своему содержанию и механизму защиты с субъективными правами на жилое помещение.

Следует заметить, что ученые, занимающиеся вопросами защиты частных прав, в очень редких случаях проводят разницу между особенностями защиты субъективных прав и интересов, лишь изредка констатируя сам факт того, что объектов защиты все же два, а не один. Подобное умалчивание, как представляется, является следствием отсутствия в цивилистической науке устоявшегося

---

<sup>1</sup> См, например, Суслова С.И. Жилищные права: понятие и система. М. : Юриспруденция, 2011.

разграничения между понятиями «законный интерес», «охраняемый законом интерес», «интерес», с одной стороны, и «субъективное право» с другой. Несмотря на значительную научную дискуссию, проведенную по данному вопросу, разброс мнений впечатляет<sup>1</sup>, учебная литература по гражданскому праву о ее существовании не упоминает вообще, а ГК РФ говорит о беспрепятственном осуществлении, обеспечении восстановления и судебной защите лишь гражданских прав (ст. 1 ГК РФ<sup>2</sup>).

Что касается норм законодательства о нотариате по этому вопросу, то следует отметить, что Основы законодательства о нотариате, в отличие от ГК РФ, прямо закрепляют, что целью нотариата является защита прав и законных интересов граждан и юридических лиц. При этом, в самих Основах, если исключить упоминание об интересах нотариуса и нотариальных палат, об интересах как объектах защиты упоминается в следующих контекстах: ст. 15 – нотариус имеет право: совершать предусмотренные настоящими Основами нотариальные действия в *интересах физических и юридических лиц*; ст. 16 – нотариус обязан оказывать физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и *защите законных интересов*; ст. 59 – доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, подлежит нотариальному удостоверению по представлении основной доверенности, в которой оговорено право передоверия, либо по представлении доказательств того, что представитель по основной доверенности вынужден к этому силою обстоятельств *для охраны интересов выдавшего доверенность*; ст. 64 – нотариус по месту открытия наследства по сообщению граждан, юридических лиц либо по своей инициативе принимает меры к охране

---

<sup>1</sup>Богатырев Ф.О. Обязательство с нематериальным интересом: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003; Гукасян Р.Е. Правовые и охраняемые законом интересы // Советское государство и право. 1973. № 7. С. 115; Малько А.В. Проблемы законных интересов // Проблемы теории государства и права / Под ред. М.Н. Марченко. М., 2001. Матузов Н.И. Личность. Права. Демократия. Теоретические проблемы субъективного права. Саратов, 1972. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л., 1949. С. 50. Толстой Ю.К. К теории правоотношений. Л., 1959. С. 45. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. М., 1950. С. 20; Чечот Д.М. Субъективное право и формы его защиты. Л., 1968. С. 35; Рожкова М.А. Судебный акт и динамика обязательства. М., 2003. С. 22; Власова А.В. Структура субъективного гражданского права: Дис. ... канд. юрид. наук. Ярославль, 1998. С. 21; Витрук Н.В. Система прав личности // Права личности в социалистическом обществе. М., 1981. С. 109; Малейн Н.С. Охраняемый законом интерес // Советское государство и право. 1980. № 1. С. 29; Першин М.В. Частноправовой интерес (понятие, правообразование, реализация): Дис. ... канд. юрид. наук. Н. Новгород, 2004. С. 23; Першина И.В. Интерес в праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Н. Новгород, 2002. С. 13 и мн. другие

<sup>2</sup> Вместе с тем, об интересах подопечных, опекунов, лиц, находящихся под патронажем, юридического лица, кредитора и многих других интересах ГК РФ упоминает не менее 80 раз.

наследственного имущества, когда это необходимо **в интересах наследников, отказополучателей, кредиторов или государства**; ст. 71 – нотариус сообщает о выдаче свидетельства о праве на наследство на имя недееспособного наследника органам опеки и попечительства по месту жительства наследника, **для охраны его имущественных интересов**; 86.2. – при подписании заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также осуществлении иных действий, предусмотренных настоящей статьей, нотариус выступает от своего имени **в интересах лиц, от имени и по поручению которых** совершено нотариальное действие; ст. 99 – нотариус принимает в целях обеспечения доказательств **для защиты прав и законных интересов судовладельца** заявление капитана судна о происшествии, имевшем место в период плавания или стоянки судна, которое может явиться основанием для предъявления к судовладельцу имущественных требований.

Позиция закона и разделяемые нами доктринальные воззрения на соотношение понятий субъективное право и охраняемый законом интерес, позволяют сформулировать несколько тезисов, которые отражают авторскую позицию по данной проблеме.

1. Субъективное право и охраняемый законом интерес – есть самостоятельные правовые формы, не совпадающие по своему содержанию, основаниям возникновения<sup>1</sup>.

2. Охраняемый законом интерес существует вне субъективного права и нуждается в самостоятельной защите. Как справедливо отмечает О.О. Юрченко: «право на защиту охраняемого законом интереса – это комплекс различных социально-правовых мероприятий, направленных на обеспечение неприкосновенности интереса, его осуществимости, восстановления в случае нарушения и ликвидации последствий нарушения»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Более подробно, см.: Белов В.А. Гражданское право. Общая часть. Т. 1. Введение в гражданское право. С. 351-354.

<sup>2</sup> Юрченко О.О. Право на защиту и способы защиты охраняемого законом интереса в гражданском праве дис. ... канд. юрид. наук. Тверь, 2004. 156 с.

3. Способы защиты охраняемого закона интереса в ГК РФ в общем виде не определены и присутствуют фрагментарно применительно к отдельным видам охраняемых интересов (например, интересов подопечных).

4. Основы упоминают лишь отдельные виды охраняемых интересов, нуждающихся в нотариальной защите. Необходимо учитывать, что они были приняты в 1993 году, а потому, прямое упоминание о тех или иных интересах не должно свидетельствовать об их ограниченном перечне в настоящее время.

Отталкиваясь от нормативного закрепления случаев разграничения защиты прав и интересов нотариусом, обратим внимание на следующие моменты. Во-первых, ст. 16 Основ говорит об обязанности нотариуса содействовать осуществлению прав, а вот в отношении интересов как раз речь идет о содействии в их защите. Во-вторых, нормы закона упоминают о нескольких конкретных ситуациях, связанных с защитой интересов нотариусами, хотя не всегда эти примеры можно считать удачными.

Так, принятие мер к охране наследственного имущества (в том числе, и в отношении жилого помещения) по инициативе нотариуса возможно только в том случае, говорит закон, когда нотариус установил наличие интереса наследников, государства, кредиторов, отказополучателей, нуждающихся в подобной защите. Безусловно, в первую очередь, речь идет о ситуациях отсутствия субъективного права на имущество (наследство не принято), но наличествует интерес в его сохранении (для предполагаемых наследников, в т.ч. в лице государства). И в этом случае налицо особый охраняемый законом интерес, существующий вне субъективного права – интерес в сохранении имущества, в отношении которого лишь в будущем возникнут правоотношения. В ситуации с кредиторами и отказополучателями ситуация другая – их субъективные обязательственные права возникли, а потому их интерес в сохранении конкретного наследственного имущества «опосредован» существующим субъективным правом. Следовательно, применительно к охране наследственного имущества возможно выделение в качестве объектов защиты и субъективные права, и охраняемые законом интересы.

Самостоятельный охраняемый законом интерес существует применительно к ситуации уведомления органов опеки и попечительства о выдаче свидетельства о праве на наследство в отношении недееспособного гражданина. Этот интерес связан с эффективным действием установленного гражданским законодательством механизма защиты прав указанных категорий граждан. Интерес недееспособного гражданина заключается в обеспечении информированности соответствующих органов для организации полноценной защиты его прав в случае нарушения.

Отсутствует субъективное право и в том случае, если нотариус реализует обязанности по представлению документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Интерес лиц заключается в завершении процесса оформления прав на недвижимое имущество, которое возникнет только после государственной регистрации. Аналогичная ситуация складывается и в случае представления документов на государственную регистрацию юридического лица и индивидуального предпринимателя. Разница лишь в том, что в этом случае происходит лишь процесс создания юридического лица, появлении нового субъекта гражданского права, о возникновении правоотношений речь вообще не идет.

Не защищается субъективное право и в случае совершения нотариальных действий по удостоверению копий документов, времени предъявления документа, верности перевода документа с одного языка на другой, фактов нахождения гражданина в живых и определенном месте.

Самостоятельную нотариальную защиту предоставил закон и интересу собственника-супруга в получении публичного подтверждения принадлежности права собственности на долю в общем имуществе супругов по заявлению пережившего супруга. Выдавая подобное свидетельство, нотариусом не совершается действие, приводящее к возникновению субъективного права, выдача такого документа имеет лишь правоподтверждающее значение. Обратившееся за выдачей такого документа лицо имеет самостоятельный интерес, нуждающийся в защите – интерес в фиксации, публичном признании принадлежности права для всех

третьих лиц, включая публичные органы (например, Росреестр). Аналогично можно рассуждать и применительно к выдаче свидетельств о праве на наследство.

Таким образом, следует резюмировать, что в подавляющем большинстве случаев, нотариальная форма защиты используется не для защиты субъективных прав, а для защиты охраняемых законом интересов, не облеченных в субъективные права. Нотариальные действия, совершаемые нотариусами, являются теми мерами, которые призваны защитить нарушенный интерес или устранить угрозу его возможного нарушения, дав возможность его обладателю беспрепятственно осуществить интерес, а также ликвидировать негативные последствия, связанные с его нарушением.

Указанные общие примеры в подавляющем большинстве случаев применимы и к защите жилищных прав и интересов, поскольку и охрана наследственного имущества, и передача на государственную регистрацию документов в Росреестр, и выдача свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов возможны в отношении такого объекта как жилое помещение. Однако, самое значительное участие нотариата в защите жилищных прав и интересов, проявляется в тех ситуациях, когда нотариус удостоверяет сделки, приводящие к возникновению права собственности на жилое помещение у нового собственника или к возникновению ограниченных вещных прав на жилое помещение. Перейдем к их более подробной характеристике.

В нормах гражданского и жилищного законодательства по подсчётам ученых, закреплено существование порядка тридцати субъективных прав на жилые помещения<sup>1</sup>. Помимо этого, следует согласиться и с тем, что в реальности их число значительно больше. Учитывая такое многообразие, ученые не просто перечисляют указанные субъективные права<sup>2</sup>, но и закономерно предпринимают

---

<sup>1</sup> См., например, Сулова С.И. Осуществление и защита жилищных прав: учебник. Иркутск: Иркутск. Ин-т (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2019. С. 46 и далее.

<sup>2</sup> Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства // СПС «Консультант Плюс»

попытки их классификации. При этом, используются как устоявшиеся в цивилистической науке деления субъективных прав на относительные и абсолютные, на охранительные и регулятивные, на имущественные и неимущественные, так и особые классификационные группы, имеющие значение преимущественно для жилищных правоотношений. Речь идет о подразделении субъективных прав на жилые помещения на вещные и обязательственные, срочные и бессрочные, самостоятельные и зависимые.

Участие нотариата в защите прав на жилые помещения в настоящее время ограничивается следующими субъективными правами: правом собственности на жилое помещение, правом отказополучателя на жилое помещение, правом получателя ренты на жилое помещение. Причем, преимущественно, речь идет о нотариальном удостоверении тех юридических фактов (сделок), которые порождают возникновение данных субъективных прав. И речь идет не только о традиционных договорах купли-продажи долей в праве собственности на жилые помещения, договоров ренты и завещаний, но и иных сделок, которые могут удостоверяться у нотариуса по желанию сторон (например, договоров дарения жилых помещений), либо особенности возникновения права собственности являются частью иных договоров (например, брачных договоров). Кроме того, следует отметить, что в определенных случаях роль нотариата состоит не только в придании надлежащей формы тех договоров, которые должны удостоверяться в обязательном порядке, но и в том, что данные договоры предопределяют содержание возникающих субъективных прав на жилые помещения. В первую очередь, это касается нотариального удостоверения договоров ренты, в которых закреплено право получателя ренты проживать в жилом помещении на особом ограниченном вещном праве.

Следовательно, объектами защиты в этом случае выступают, с одной стороны, интересы будущих потенциальных собственников/отказополучателей/получателей ренты жилых помещений, заключающихся в том, чтобы их субъективное право возникло и у правопорядка отсутствуют вопросы к правомерности

проживания лица в жилом помещении. С другой стороны, нотариус может влиять на стабильность гражданского оборота не только фактом проверки законности сделки, прав лиц на ее совершение и оборотоспособности самого объекта, но и определять содержание будущих правоотношений, рекомендуя сторонам к закреплению в рамках договоров определенных прав и обязанностей сторон.

Следует отметить, что разделение в данном случае объектов защиты представляет собой достаточно сложную задачу. С одной стороны, субъективных прав на жилые помещения при обращении к нотариусу еще нет, они только возникнут в будущем, если нотариус посчитает возможным нотариальной удостоверить тот юридический факт (сделку), который и приведет к возникновению данного права. Поэтому, объектами нотариальной защиты могут выступать на этой стадии не сами субъективные права, а лишь интересы будущих обладателей данных субъективных прав, заключающихся в самом факте их возникновения и уменьшения рисков дальнейшего оспаривания. С другой стороны, обоснованное нами выше понимание нотариальной защиты, в соответствии с которым под защитой нами понимается не только действия нотариуса при нарушении субъективных прав, но и нотариальные действия, совершаемые в любой конфликтной (небесспорной) ситуации, приводящей к необходимости для участника гражданского оборота к обращению к нотариусу, позволяет согласиться с тем, что в случае влияния нотариуса на содержание будущих субъективных прав на жилые помещения, можно утверждать то, что объектом нотариальной защиты выступают интересы, которые в дальнейшем «трансформируются» в соответствующие субъективные права.

Другими словами, в тех случаях, когда интерес участника жилищных отношений заключается лишь в придании обязательной нотариальной формы сделки (в силу закона, или в силу достигнутой договоренности сторон об этом), само нотариальное удостоверение – есть форма защиты этого интереса (интереса по приданию сделки необходимой формы). Когда же речь идет о формировании содержания будущих субъективных прав на жилые помещения, определения их

объема, то интерес лиц, обращающихся к нотариусу, заключается в формировании для них наиболее благоприятных по содержанию будущих субъективных прав с наиболее эффективным механизмом их защиты. В этом случае, присутствует неразрывная связь защищаемого интереса и будущего субъективного права.

Таким образом, полагаем необходимым разграничить объекты нотариальной защиты и сформулировать вывод о том, что основополагающим объектом нотариальной защиты выступают охраняемые законом интересы, не облеченных в форму субъективных прав. Применительно к жилищно-правовой сфере эти интересы могут быть охарактеризованы следующим образом:

- интерес в придании сделки формы, требуемой законом или соглашением сторон;
- интерес в определении содержания будущего ограниченного вещного права на жилое помещение;
- интерес в определении содержания будущего обязательственного правоотношения между участниками жилищных отношений;
- интерес в подтверждении факта существования субъективного права на жилое помещение;
- интерес в сохранении жилого помещения.

Данные интересы могут включаться в содержание субъективных прав на жилое помещение, так и существовать еще до момента их возникновения.

Учитывая вышеизложенное, полагаем возможным разграничить нотариальные действия по объекту нотариальной защиты на а) нотариальные действия, обеспечивающие защиту законных интересов, облеченных в форму субъективных прав; б) охраняемых законов интересов, существующих вне субъективных прав<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Если не сужать данный вывод тематикой диссертационного исследования, то к первой группе следует отнести такие нотариальные действия как протест векселя; принятие в депозит денежных сумм и ценных бумаг, предъявление чеков к платежу и удостоверение неоплаты чеков; совершение исполнительных надписей; охрану наследственного имущества (в определенных случаях); выдачу свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов (кроме свидетельства, выдаваемого по заявлению пережившего супруга). К второй группе – все оставшиеся нотариальные действия.

Основные выводы по первой главе диссертационного исследования:

1. Нотариальная защита прав и законных интересов в сфере частного права – это установленные законом и иницилируемые управомоченным лицом активные действия нотариуса, представляющие собой систему, обусловленные характером соответствующего материального правоотношения, направленные на устранение последствий нарушения права или законного интереса, либо на устранение угроз (рисков) существованию права и законного интереса либо процессу их реализации.

2. Дополнены сформулированные в юридической литературе признаки нотариальной формы защиты как самостоятельной формы защиты, к которым предложено отнести: особые объекты защиты; а также особые основания для инициирования защиты.

Обосновано, что объектами нотариальной формы защиты выступают преимущественно не субъективные права, а охраняемые законом интересы, существующих вне субъективных прав. Основаниями для инициирования нотариальной формы защиты выступают: а) нарушение права или законного интереса; б) конфликт между субъектами частного правоотношения, а также конфликт между субъектом частного права и государственными органами; в) риск (угроза) конфликта и риск (угроза) возникновения препятствий в реализации права и законного интереса.

3. Обосновано отнесение всех нотариальных действий к нотариальной форме защиты, поскольку:

а) часть нотариальных действий предназначена для разрешения конфликтов, являющихся, по мнению одного из участников частноправовых отношений, следствием нарушения его прав и законных интересов;

б) часть нотариальных действий предназначена для устранения реальных или потенциальных рисков (угроз) существованию права и законного интереса либо процессу их реализации;

в) специфика нотариальной защиты predetermined ее объектами, которыми в основной своей части выступают не субъективные права, а интересы.

Высказаны возражения в отождествлении понятий «правовая защита» и «защита прав и интересов». В обоснование их разграничения положен тезис о том, что права и интересы не могут быть объектом защиты, понимаемой как деятельность защищаемого субъекта и субъекта, обеспечивающего защиту, поскольку права и интересы – это сфера идеальных конструкций, а деятельность – это сфера реальных (фактических) отношений.

«Правовая защита» – это собирательное понятие, в содержание которого входит и воздействие на реальные субстанции (субъектов, благ), и на идеальные явление (субъективные права и интересы); «защита прав и интересов» – это один из элементов правовой защиты, рассматриваемый исключительно в плоскости идеальных конструкций.

4. Установлена взаимосвязь объектов нотариальной защиты в жилищно-правовой сфере. Сформулированы основные интересы, подлежащие нотариальной защите:

- интерес в придании сделки формы, требуемой законом или соглашением сторон;
- интерес в определении содержания будущего ограниченного вещного права на жилое помещение;
- интерес в определении содержания будущего обязательственного правоотношения между участниками жилищных отношений;
- интерес в подтверждении факта существования субъективного права на жилое помещение;
- интерес в сохранении жилого помещения;

Обосновано, что данные интересы могут включаться в содержание субъективных прав на жилое помещение, так и существовать еще до момента их возникновения.

## **ГЛАВА II. НОТАРИАЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ КАК МЕРЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

### ***§ 1. Система нотариальных действий по защите прав и законных и интересов участников жилищных отношений***

Первоначально необходимо высказать авторскую позицию на понимание нотариальных действий в контексте исследования нотариальной формы защиты. Дело в том, что признание нотариальных действий мерами защиты нельзя признать устоявшимся взглядом в юридической науке. Определения нотариальному действию, которые встречаются в ряде учебных изданий, идентичны и не даются через призму теорий защиты. Вслед за В.В. Ярковым, нотариальное действие преимущественно понимается учеными в статике и динамике; в первом случае под ним понимается содержание процедуры нотариальной деятельности, выражающейся в последовательном совершении системы юридических фактов, во втором – результат нотариального производства как юридический факт<sup>1</sup>.

Однако, бесспорно, и это прямо отражено в ст. 1 Основ, что нотариальные действия совершаются именно с целью защиты прав и законных интересов. Таким образом, взгляд на нотариальные действия в контексте научных теорий защиты является продуктивным и необходимым. Как известно, наряду с формами защиты, наиболее распространенными и вызывающими дискуссии, являются термины «меры», «средства» и «способы» защиты. Напомним, что отталкиваясь при понимании защиты от теории деятельности, однако, содержание такой деятельности предопределяется теми мерами, которые использует субъект права для осуществления защиты. Поэтому, несмотря на справедливое указание А. В. Милькова о том, что «ибо понятие не может определяться таким образом, когда «защита» есть «меры защиты», но в то же время «меры защиты» есть нечто

---

<sup>1</sup> Ярков В.В. Указ. соч. С. 143; Сучкова Н.В. Указ соч. С. 150; Седлова Е.В. Указ. соч. С. 72.

самостоятельное, направленное на защиту»<sup>1</sup>, все же полагаем, что раскрытие содержания того, что понимается под мерами, лишь дополнит сформулированное определение.

Научные воззрения на соотношение терминов «меры», «средства» и «способы» защиты разнообразны. В юридической литературе проведен содержательный анализ и обобщение имеющихся точек зрения, что не требует от нас их повторения<sup>2</sup>. Исходя из того, что законодательных дефиниций указанных понятий нет, считаем возможным согласиться с той точкой зрения, согласно которой и меры, и средства, и способы защиты по своей сути являются действиями, совершаемыми как обладателями прав и интересов, нуждающихся в защите, так и органами и лицами, наделенными компетенцией по защите.

Известно, что основной акцент научной дискуссии в вопросе о применении термина «средства защиты» перемещен в плоскость выяснения вопроса о том, чьи действия/акты – управомоченного лица или органа, уполномоченного на рассмотрение спора – являются средствами защиты права<sup>3</sup>. В контексте предложенного выше разделения понимания защиты на действия субъекта, нуждающегося в защите, и действия органа (лица), эту защиту обеспечивающего, следовало бы и разграничить применение обсуждаемых терминов.

Меры (средства) защиты – это действия, совершаемые уполномоченными лицами и органами, с целью достижения результата – защиты прав и законных интересов; а способы защиты – это действия, определяемые управомоченным лицом как наиболее для него оптимальные для инициации процесса защиты, и предопределяющие содержание мер (средств) защиты.

---

<sup>1</sup> Мильков А.В. Указ. соч. С. 56.

<sup>2</sup> См, например, Мильков А.В. Об использовании термина «меры защиты» в юридической литературе защита частных прав: проблемы теории и практики: матер. II Межд. научн.-практ. конф. Иркутск, 2013. С. 79-85.

<sup>3</sup> см., напр.: Андреев Ю.Н. Механизм гражданско-правовой защиты. М., 2010. С. 287–295; Рожкова М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора. С. 121; Вершинин А.П. Способы защиты гражданских прав в суде: дис. ... д.ю.н. СПб., 1998. С. 14.

Таким образом, можно резюмировать, что под нотариальными действиями понимаются меры (средства), применяемые нотариусом по инициативе обладателей прав и интересов в целях их защиты. Перечень указанных мер определен в законодательстве и с регулярностью дополняется и конкретизируется.

Общий анализ перечня нотариальных действий, состоящего в настоящий момент из 35 пунктов, показывает, что большинство из них могут касаться жилищно-правовой сферы. Исключения составляют действия, напрямую связанные с защитой корпоративных прав (например, удостоверение решений органов управления юридических лиц или представление документов на государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), а также «узконаправленные» нотариальные действия, предназначенные для защиты конкретных прав и законных интересов (например, морской протест или протест векселя).

Наиболее значительное участие нотариата в защите жилищных прав и законных интересов, безусловно, присутствует применительно к нотариальному удостоверению сделок. Речь идет как о нормах специального законодательства (ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup>), устанавливающих обязательность нотариального удостоверения сделок по отчуждению или договоров ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество за некоторыми исключениями (ст. 42), сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным (ст. 54), так и положениях непосредственно ЖК РФ, в котором также закреплены особые случаи обязательного нотариального удостоверения отдельных видов договоров. В частности, следует отметить п. 18 ст. 32.1 ЖК РФ, в котором закреплено, что договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, в случае

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 30 дек. 2021 г.) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

смерти собственника заключается в нотариальной форме в интересах наследников указанного лица доверительным управляющим наследственным имуществом.

Кроме того, непосредственно текст ЖК РФ несколько раз упоминает о нотариально удостоверенных документах. В частности, ст. 48 ЖК дублирует положения норм гражданского законодательства о форме доверенности при голосовании на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (она может быть нотариально удостоверена) или ст. 26 ЖК РФ закрепляет правило о возможности предоставления отдельных документов при согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в виде засвидетельствованных в нотариальном порядке копий.

ГК РФ регулирует вопросы участия нотариуса в защите жилищных прав и интересов применительно к установлению обязательного нотариального удостоверения договора ренты. В этом случае нотариальное удостоверение значимо не только для защиты прав в рамках договорных правоотношений, но и в части возникновения особого ограниченного вещного права на жилое помещение получателя ренты (ст. 34 ЖК РФ). Традиционно значительно участие нотариуса в наследственных правоотношениях и отношениях, им предшествующих. Речи идет об удостоверении завещаний, наследственных договоров, а также о выдаче свидетельств о праве на наследство в отношении жилых помещений, совершении мер по охране наследственного имущества (в том числе жилых помещений), а также об оформлении субъективных ограниченных прав отказополучателей на жилое помещение (ст. 33 ЖК РФ).

Происходит защита жилищных прав и законных интересов при совершении нотариальных действий по выдаче свидетельств о праве собственности на долю в общем имуществе супругов (в отношении жилых помещений), при наложении и снятии запрещения отчуждения жилой недвижимости, при нотариальном удостоверении фактов (например, нахождения в определенном месте) и многих других нотариальных действий.

Многообразие нотариальных действий, которые направлены на защиту прав и законных интересов участников жилищных отношений, требует обратиться к вопросу об их классификации. При этом, первоначально следует проанализировать научные воззрения на деление, предлагаемое в юридической литературе, в отношении всех нотариальных действий, закрепленных в действующем законодательстве.

Так, одна из первых классификаций, предложенная К. С. Юдельсоном, разграничивает нотариальные действия по влиянию на развитие материальных правоотношений: действия, направленные на возникновение и подтверждение правоотношений; действия, направленные на обеспечение и осуществление гражданских правоотношений; действия, имеющие охранительное значение; действия, имеющие универсальный характер<sup>1</sup>.

Критикуя, дополняя и конкретизируя предложенные группы, исследователи предлагают следующие классификации. В частности, в зависимости от результата и правовой направленности нотариальных действий, предложено выделить: нотариальные действия, направленные на удостоверение бесспорного права; на придание исполнительной силы документу; на удостоверение и засвидетельствование бесспорных фактов; на обеспечение правоотношений и действия вспомогательного характера<sup>2</sup>. Несмотря на тот факт, что данная классификация сегодня является наиболее распространенной, в ряде учебников она модифицируется, при этом изменяются и основания классификации. Так, Н.В. Сучкова, в зависимости от содержания и целенаправленности классифицирует нотариальные действия на: удостоверение сделок; удостоверение (засвидетельствование) бесспорных фактов; удостоверение бесспорного права; придание документам исполнительной силы; охранительные нотариальные действия<sup>3</sup>.

Представляют для нас интерес еще две классификационные группы. В. Н. Аргунов предлагает в основу классификации положить степень свободы

---

<sup>1</sup> Юдельсон К.С., Кац А.К. Научно-практический комментарий к Положению о государственном нотариате. М., 1970. С. 11

<sup>2</sup> Нотариат в СССР / под ред. М.Г. Авдюкова. М., 1974. С. 31-32; Нотариат в СССР: учебник / под ред. Л.Ф. Лесницкой. М., 1990. С. 13. и др.

<sup>3</sup> Сучкова Н.В. Указ. соч. С 152.

заинтересованных лиц в решении вопросов о необходимости нотариального вмешательства для достижения желаемого правового результата и выделяет обязательные нотариальные действия и охранительные нотариальные действия по желанию граждан<sup>1</sup>.

Е. Б. Тарбагаева, предлагая учитывать не только функции нотариата, но и содержание нотариальных действий, классифицирует их на нотариальное удостоверение; нотариальное свидетельствование; нотариальное обеспечение<sup>2</sup>.

Не останавливаясь подробно<sup>3</sup> на критике последней из указанных классификаций, уделим некоторое внимание используемой учеными терминологии. Почему сделки и отдельные виды фактов удостоверяются, а верность перевода и подлинность подписи – свидетельствуется? Почему исполнительные надписи, протесты векселей совершаются, а доказательства – обеспечиваются? Почему верность копии документа свидетельствуется, а равнозначность документа на бумажном носителе электронному документу – удостоверяется?

Данную терминологию используют не только Основы, но и иные документы, касающиеся деятельности нотариусов. В частности, в п. 6. Приказа Министерства Юстиции Российской Федерации от 30 августа 2017 г. № 156 «Об утверждении регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения

---

<sup>1</sup> Комментарий к основам законодательства о нотариате / под ред. В. Н. Аргунова.

<sup>2</sup> Тарбагаева Е. Б. Указ. соч. С. 185-186.

<sup>3</sup> Заметим лишь следующее. Автор к первой группе (нотариальное удостоверение) отнес только удостоверение сделок, ко второй (нотариальное свидетельствование) – те действия, которые ограничиваются официальным подтверждением факта или права, а к третьей (нотариальное обеспечение) – действия, связанные с обеспечением прав и интересов как частных лиц, так и общественных, публичных интересов. Понимая, что четкости в такой формулировке третьей группы немного, исследователь поясняет, что обеспечительные нотариальные действия направлены на создание условий для разрешения дел иными правоприменительными органами или на охрану имущественных интересов субъектов материальных правоотношений.

Представляется, что в целом ученым предложено верное направление для классификации нотариальных действий, заключающейся в необходимости разграничить используемые в законодательстве и доктрине термины удостоверение, засвидетельствование, обеспечение. Однако, применив указанную терминологию, никаких дальнейших пояснений и разъяснений не последовало. Это привело к тому, что осталось абсолютно непонятно, почему, например, удостоверение сделки нельзя отнести к нотариальному обеспечению, если это создаст условия для принятия судом в случае спора данной сделки в качестве факта, не требующего доказывания? Или почему свидетельствование наличие права собственности на наследственное имущество нельзя рассматривать в качестве нотариального обеспечения, если это «обеспечивает охрану имущественных интересов субъектов материальных правоотношений»?

нотариальных действий, и способ ее фиксации»<sup>1</sup> указывается, что информация, полученная из государственных реестров, федеральных информационных ресурсов, государственных регистров, находящаяся в открытом доступе, фиксируется нотариусом в тексте нотариального документа (документа, удостоверенного, засвидетельствованного, совершенного, выданного нотариусом). Буквальное прочтение позволяет говорить о существовании и разграничении, как минимум, удостоверенного и засвидетельствованного нотариального документа, а также просто совершенного и выданного нотариального документа.

Помимо терминов удостоверение и засвидетельствование, исследователи обращают внимание на использование и иных схожих терминов. Так, например, в письме ФНС от 11 января 2016 года № ГД-4-14/52<sup>2</sup> употреблен термин «нотариальное заверение» в отношении свидетельствования подписи на документе, что дает основание ученым делать вывод о неуместности использования специальной терминологии относительно совершаемого нотариального действия и необходимости изменения «содержания ... письма путем редактирования неверно употребленного понятия»<sup>3</sup>.

Анализ этимологии слов «свидетельствование» и «удостоверение» говорят о следующем. Свидетельствовать означает удостоверить истинность (Т. Ф. Ефремова), осматривать с целью определения чего-нибудь (С. И. Ожегов), удостоверить истинность того, чего был свидетелем; подтверждать, быть, служить свидетельством (Д. Н. Ушаков). Удостоверять означает уверять, доказывать, заверять, свидетельствовать, выводить из сомнения (В. И. Даль), засвидетельствовать правильность, подлинность, точность чего-нибудь (Д. Н. Ушаков). Причем в устаревшем значении удостоверить раскрывают через следующие формулировки: предоставлять кому-либо возможность убедиться (Т. Ф. Ефремова) или

---

<sup>1</sup> Официальный интернет-портал правовой информации ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)). 2017. 7 сентября

<sup>2</sup> Письмо ФНС от 11 января 2016 года № ГД-4-14/52 «О некоторых вопросах, связанных с применением Федеральных законов от 30 марта 2015 года № 67-ФЗ, от 29 июня 2015 года № 209-ФЗ и от 29 декабря 2015 года № 391-ФЗ // Экономика и жизнь. 2016. № 3.

<sup>3</sup> Самигулина А.В. Правовые проблемы российского нотариата // СПС Консультант Плюс

уверить в чем-то кого-либо (Д. Н. Ушаков). Указанное означает, что в лексическом понимании данные термины выступают синонимами, и необходимости в их разграничении не имеется.

Возможно, имеются исторические предпосылки к данному словоупотреблению? В работе Н. Ляпидевского, посвященной истории нотариата, термин засвидетельствование используется в значении выступить свидетелем определенного действия. Например, в случае спора о подлинности документа следует обращаться к сличению подписей – *comparatio litterarum*. Это необходимо, в том числе, когда нет в живых совершавшего документ табеллиона, который мог бы *дать* суду *свидетельство* о нем. Или: «табеллион должен быть знать о свойстве сделки и в случае спора *засвидетельствовать* о ней в суде<sup>1</sup>. Термин удостоверение применительно к деятельности нотариусов автором не используется.

В работах дореволюционных российских цивилистов, как правило, используется термин засвидетельствовать. Например, Д. И. Мейер, описывая компетенцию нотариусов писал, что «нотариусы полагаются в столицах, губернских и уездных городах, а в случае надобности - в уездах, для совершения, засвидетельствования, хранения актов и выдачи выписей из актовых книг и копий актов». При этом, конкретизируя процедуру совершения нотариального действия, ученый указывает, что «при засвидетельствовании акта нотариус также предварительно удостоверяется в самоличности и правоспособности участвующих в совершении засвидетельствования, а равно в законности предъявленного акта, затем взимает установленные сборы, делает на самом акте надпись о его засвидетельствовании, отмечает это в своем реестре и возвращает акт в подлинник предъявившему его»<sup>2</sup>. Соответствующая терминология ученого, безусловно, базировалась на действующих в тот момент нормативных актах, основным из которых было Положение о нотариальной части 1866 года, в котором при описании

---

<sup>1</sup> Ляпидевский Н. История нотариата. М.: Университетская типография, 1875. // <https://www.twirpx.com/file/252621/>

<sup>2</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское прав. Ч. 1. М.: МГУ им. Ломоносова (классика российской цивилистики) // [http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page\\_32.html#44](http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_32.html#44)

полномочий нотариусов используется термин «засвидетельствовать» применительно к перечню нотариальных действий<sup>1</sup>. Следует указать на то, что об удостоверении в данном документе идет речь в случае «удостоверения права собственности» (примечание 1 к п. 66), применительно к переводу подписи, сделанной на иностранном языке, которая удостоверяется нотариусом (п. 71), а также в отношении удостоверения личности обратившихся лиц (п. 73). Вместе с тем, анализ использования термина «удостоверять» демонстрирует отсутствие оснований для юридического разграничения данных терминов. В частности, из контекста формулировки «самоличность неизвестных нотариусу лиц, участвующих в совершении акта или засвидетельствовании, должна быть удостоверена двумя известными ему, заслуживающими доверия, лицами...» видно, что удостоверение синонимично слову «проверить», «убедиться». Применительно же к юридическому наименованию нотариальных действий речь идет исключительно о засвидетельствовании.

Не обнаружены нами подтверждения в разграничении данных терминов и в других источниках, специально посвященных изучению вопроса об истории нотариата<sup>2</sup>.

В Положении о государственном нотариате, утвержденным Декретом СНК РСФСР от 4 октября 1922 года<sup>3</sup> было закреплено, что на нотариальные конторы возлагается наряду с иными: а) совершение всякого рода актов, для которых действующим законодательством установлен нотариальный порядок совершения; б) засвидетельствование всякого рода договоров; в) удостоверение бесспорных обстоятельств. Таким образом, в отличие от действующего законодательства, удостоверение касалось не сделок (которые свидетельствовались!), а бесспорных

---

<sup>1</sup> п. 65: Кругъ действий Нотариусовъ заключается: 1) въ совершении для желающихъ всякого рода актовъ...; въ выдачу выписей изъ актовъ книгъ и копій актовъ; 3) въ засвидетельствованій явки актовъ разнаго рода (Положение о нотариальной части // <https://npcrimea.ru/assets/download/pol-1866.pdf>)

<sup>2</sup> См, например, Афанасьева Е. А. Нотариат Российской Империи периода модернизации страны (конец XIX - начало XX века): историко-правовое исследование : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. 31 с.; Долгов М.А. Институт нотариата в Российском государстве: историко-правовое исследование : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. 28 с.; Заломов В. А. Правовое регулирование создания и развития нотариата в Российской империи (1866–1917) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 27 с.; Шаповалова Л. Л. Становление и развитие института нотариата в России (историко-правовой аспект) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ставрополь, 2000. 25 с.

<sup>3</sup> Декрет СНК РСФСР от 04.10.1922 г. «Положение о государственном нотариате» // СУ РСФСР. 1922. № 63. Ст. 807.

обстоятельств (которые удостоверялись). Схожая терминология в отношении нотариальных действий появилась лишь в Законе СССР «О государственном нотариате» 1973 года<sup>1</sup>.

Более того, обратим внимание, что и в случае удостоверения, и в случае засвидетельствования результатом является либо проставление на документе удостоверительной надписи, либо выдача свидетельства. Что, к слову, вносит еще большую путаницу, поскольку с точки зрения лексического значения слов, могло быть и еще одно очевидное разграничение: нотариальные действия по удостоверению должны заканчиваться удостоверительной надписью, а нотариальные действия по свидетельствованию – выдачей свидетельств. Однако, это совершенно не так с точки зрения действующего законодательства. Так, например, при свидетельствовании подлинности подписи – на документе ставится удостоверительная надпись, а при удостоверении факта нахождения гражданина в живых – выдается свидетельство.

Не вносит ясность в данный вопрос и иные нормативные акты, помимо Основ. Так, анализ Приказа Минюста России от 30 сентября 2020 г. № 226 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных

---

<sup>1</sup> Закон СССР от 19.07.1973 г. № 4537-VIII «О государственном нотариате» // Ведомости ВС СССР. 1973. № 30. Ст. 393.

свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления»<sup>1</sup> указывает на использование следующих оборотов: «удостоверительная надпись о свидетельствовании...» в отношении верности копий документов, переводов и иных нотариальных действий, а, выдавая свидетельства в них нотариус указывает, что удостоверяет определенные факты.

Таким образом, ни этимология слов «свидетельствовать» и «удостоверять», ни их легальное понимание не дают оснований для разграничения нотариальных действий на те, которые свидетельствуются и те, которые удостоверяются. И в случае удостоверения, и в случае засвидетельствования итогом будет нотариально заверенный и подтвержденный документ, факт или право.

Предлагаем в связи с вышесказанным скорректировать существующие в науке классификации нотариальных действий и разграничить их в зависимости предложенного понимания защиты (как деятельности защищаемого и защищаемого субъекта).

С позиции действий, совершаемых нотариусом для защиты прав и законных интересов, следует выделить следующие нотариальные действия:

- 1) по удостоверению (засвидетельствованию) фактов, прав и документов;
- 2) по принятию, фиксации, выдаче, передаче, хранению сведений и документов, а также их предоставлению в иные органы и организации;
- 3) обеспечительные нотариальные действия (охрана наследственного имущества).

По сравнению с общепринятой классификацией, мы а) отказались от употребления терминов бесспорный факт и бесспорное право; б) объединили в одну группу действия по свидетельствованию независимо от того, что подлежит удостоверению: права, факты или документы; в) разграничили нотариальное удо-

---

<sup>1</sup> Приказ Минюста России от 30.09.2020 г. № 226 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 05.10.2020.

ствоверение фактов и документов; г) отказались от выделения действий вспомогательного характера; д) изменили подход к пониманию обеспечительных нотариальных действий.

Поясним свои выводы применительно к решениям, которые еще не получили пояснения по тексту данного параграфа.

В отношении использования учеными наименования «бесспорные факты» заметим следующее. Нами уже обосновывалось, что понимание конфликта и спора не являются устоявшимися в юридической литературе. «Факты должны быть спорные – писал Д.Д. Grimm, говоря о доказательствах, и добавлял: «действительно, раз данный факт или ряд фактов признан противной стороной, он считается бесспорным»<sup>1</sup>. В случае с нотариатом, далеко не бесспорная классификация юрисдикции на спорную и бесспорную<sup>2</sup>, и отнесение нотариата к последней, наложило свой отпечаток и на наименование нотариальных действий. Если нотариус удостоверяет факт, то только бесспорный. Почему факт бесспорный? Потому что никто не оспаривает его существования? Тогда зачем лицо вынуждено обращаться к нотариусу за его подтверждением? Думается, что факт становится бесспорным после того, как он был засвидетельствован нотариусом в том смысле, что приобрел доказательственное значение для всех третьих лиц и органов. Поэтому, при классификации нотариальных действий, мы отказались от подобного упоминания.

Поясняя разграничение нотариального удостоверения фактов и документа, следует коротко остановиться на устоявшемся в науке понимании нотариального действия с точки зрения теории юридических фактов. Напомним, что В. В. Ярков, предложивший понимать нотариальное действие статически и динамически,

---

<sup>1</sup> Grimm Д.Д. Лекции по догме римского права / под редакцией и с предисловием В.А. Томсинова. М.: Издательство «Зерцало», 2003. С. 203. (серия «Русское юридическое наследие»)

<sup>2</sup> Для иллюстрации неоднозначности данной классификации приведем лишь одно высказывание авторов книги о бесспорной юрисдикции: «Название книги – добровольная (бесспорная) юрисдикция в России и за рубежом несколько провокационное. Оно предполагает известность того явления, которое обозначается термином "добровольная или бесспорная юрисдикция". Однако содержание и объем соответствующего понятия в правовой доктрине, как в российской, так и в зарубежной, со всей точностью не определены. Более того, оно является предметом многочисленных и длительных дискуссий» (Более подробно, см.: Добровольная (бесспорная) юрисдикция в России и за рубежом (Восточная и Западная Европа, Латинская Америка, Китай) / под редакцией В. В. Аргунова // СПС Консультант Плюс)

под нотариальным действием в статике как раз и предлагает понимать юридический факт. При этом, ученый разделяет точку зрения В. Б. Исакова, Ю. К. Осипова о том, что нотариальные действия по своей юридической характеристике носят производный характер, поскольку объективируют и соединяют в себе результат установления достаточно большого фактического состава. Поэтому нотариальное действие как юридический факт надстраивается над первичными юридическими фактами, представляя их обобщенное, систематизированное выражение.

То, что само нотариальное действие есть юридический факт обосновывает, в частности, О.А. Красавчиков, отмечая, что существуют такие юридические факты, которые не прибавляют ничего нового с «фактической стороны», могут привести нечто со «стороны юридической»<sup>1</sup>. Ученый усиливает свою позицию лишь указанием на то, что принадлежность актов нотариусов к юридическим фактам никем не оспаривалась, хотя, действительно, «...с «фактической стороны» к имеющемуся до его совершения ничего не прибавляет, но без их совершения правоотношение не возникнет (изменится, прекратится). Указанное приводит к выводам ученых о том, что «...не привнося ничего нового в фактическое правоотношение, нотариальное действие является обязательным этапом в механизме защиты прав и законных интересов в случаях, предусмотренных законом...»<sup>2</sup>.

В целом, приведенные аргументы достаточно противоречивы, поскольку в первую очередь касаются лишь обязательного нотариального удостоверения сделок – именно в этом случае правоотношение может не возникнуть. Кроме того, не разделяя точку зрения о существовании фактического и юридического правоотношения, не совсем понятно, что исследователи имеют ввиду, когда говорят о том, что нотариальное действие не привносит ничего нового в фактическое правоотношение? Так же заметим, что ГК РФ в ст. 8 не упоминает нотари-

---

<sup>1</sup> Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. М.: Госюриздат, 1958. С. 135.

<sup>2</sup> Фролович Э.М. Нотариальные действия в системе юридических фактов в гражданском судопроизводстве // Вестник гражданского процесса. 2017. № 4.

альный акт в качестве оснований для возникновения гражданских прав и обязанностей<sup>1</sup>.

Полагаем, что более продуктивно рассуждать по вопросу об отнесении нотариального акта в целом к юридическим фактам и фактов, удостоверяемых нотариусом, в контексте разграничения понятий юридический факт и документ.

Нам представляется обоснованной точка зрения, согласно которой необходимо разграничивать понимание факта как явления реальной действительности и документа, данный факт подтверждающего. Факты нахождения гражданина в живых или в определенном месте, факты тождественности лица с лицом, изображенным на фотографии, факты равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе и др. существуют вне зависимости от их публичной фиксации нотариусом. Однако, как писал М. М. Агарков, выделяя различные функции документов в «зависимости от того, каково значение документа для соответствующего правоотношения»<sup>2</sup>, следует понимать, что документ в соответствующих условиях может заменить собой непосредственное наблюдение юридического факта. Таким образом, документы как официальные источники сведений о «юридически значимых фактах или основанных на них правоотношениях»<sup>3</sup> необходимо отделять от самих фактов. В ряде случаев документ сам становится юридическим фактом, поскольку без надлежащего оформленного документа будет отсутствовать и сам юридический факт. Примером такого совпадения является уже неоднократно упомянутое обязательное удостоверение сделки. В других же случаях, сам юридический факт и подтверждающий его документ требуют разграничения. Именно поэтому, нельзя полностью согласиться с В. В. Ярковым, отнесшего свидетельствование верности копий документов, выписок из них, верности перевода, подлинности подписи к группе действий по

---

<sup>1</sup> Вместе с тем, ради справедливости, стоит указать, что включение судебного решения в данный перечень, несколько не уменьшило научной дискуссии об обоснованности такого решения законодателя. Обзор существующих научных воззрений на возможность отнесения судебных актов к юридическим фактам гражданского права см., например, Белов В.А. Гражданское право. Лица, блага, факты. С. 840 и далее.

<sup>2</sup> Агарков М.М. Учение о ценных бумагах. М., 1994. С. 173.

<sup>3</sup> Там же.

засвидетельствованию исключительно бесспорных фактов. Ведь наряду с фактом удостоверения соответствия копии оригиналу, нотариус заверяет и саму копию как документ, а, свидетельствуя перевод, нотариус подтверждает факт его верности и сам текст перевода как документ, на котором содержится текст на иностранном языке и осуществленный перевод.

Таким образом, сами нотариальные действия следует считать юридическими фактами, то есть фактами реальной действительности, с которыми закон связывает определенные юридические последствия, а нотариальный акт есть документ (аналог юридического факта<sup>1</sup>), в котором зафиксирована информация о фактических обстоятельствах, имеющих юридическое значение.

По поводу отказа от выделения действий вспомогательного характера заметим, что к таким действиям ученые относили нотариальное действие по хранению документов, поскольку они не попадали ни в какие иные группы нотариальных действий. С выделением самостоятельной группы по совершению различного рода действий с документами, надобность в существовании указанной группы отпадает. Кроме этого, вызывает возражение сам термин – действия вспомогательного характера. Такой термин дает основание говорить, что есть действия основные, а есть вспомогательные, что не соответствует ни доктрине, ни законодательству. Все нотариальные действия абсолютно идентичны с точки зрения их юридической значимости. Более того, в судебной практике к дополнительным (факультативным) по отношению к нотариальным действиям относят действия нотариуса по оказанию услуг правового и технического характера. Подобного рода вспомогательные действия нотариуса оказываются обратившемуся лицу исключительно добровольно и не могут быть навязаны нотариусом<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Термин, предложенный В.А. Беловым. См.: В.А. Белов В.А. Гражданское право. Т. 2. Лица, блага, факты. С. 487 и далее. Под аналогами юридических фактов исследователь предлагает понимать заменители фактических обстоятельств - фикции, презумпции и документы (официальные источники сведений о юридических фактах, состояниях и обстоятельствах).

<sup>2</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 26 августа 2016 года по делу № 33-33615 (документ опубликован не был) // СПС Консультант Плюс

В отношении обеспечительных нотариальных действий прокомментируем следующее. При характеристике данного вида нотариальных действий используемая терминология однообразно не отличается. Одни ученые говорят об обеспечении доказательств, другие – об обеспечительных нотариальных действиях, третьи – о нотариальной деятельности в сфере обеспечения доказательств.

Как и в предыдущих случаях, отсутствие единого критерия для классификации нотариальных действий, привело к тому, что так называемые обеспечительные нотариальные действия наполняются различным видовым содержанием.

Для того, чтобы определиться, какие именно нотариальные действия могли бы быть включены в данную группу, следует сформулировать подходы к понятию «обеспечение». В словаре С. И. Ожегова «обеспечить» раскрывается следующим образом: 1. кого-то чем-то; кого-что (обеспечить понимается как снабдить, предоставить); 2. в значении «что» под обеспечить понимается сделать вполне возможным, действительным, реально выполнимым<sup>1</sup>; 3. в значении оградить от чего-либо, охранить. К указанным значениям можно добавить следующие предлагаемые разъяснения: гарантировать, сделать что-нибудь верным, несомненным (Д.Н. Ушаков); оградить от грозящей кому опасности (В. И. Даль); гарантировать надежность, делать надежным осуществление чего-либо (Т. Ф. Ефремова).

В правовой литературе обсуждаются вопросы свойств позитивного права в контексте государственной обеспеченности<sup>2</sup>, а также системы правовых обеспечительных мер и средств, которая состоит из общеотраслевых мер и средств, так и «мер, содержание которых обусловлено спецификой предмета и метода правового регулирования, принципами данной отрасли»<sup>3</sup>. В цивилистике к таким мерам и средствам, формирующим обеспечительную систему, традиционно относят «обеспечение исполнения обязательств», где термин обеспечение рассматривается исключительно в контексте гарантированности достижения результата

---

<sup>1</sup> Ожегов С.И. Словарь русского языка. М.: Русский язык, 1986.

<sup>2</sup> Алексеев С.С. Философия права. М., 1998. С. 33.

<sup>3</sup> Гонгалло Б.М. Учение об обеспечении обязательств (2-й завод). М.: Статут, 2004. С. 20.

в виде исполнения взятых должником на себя обязательств. В рамках специальной литературы по нотариату, к данной группе часто относят нотариальное действие по обеспечению доказательств в силу прямо использованного термина «обеспечение»<sup>1</sup>.

Вместе с тем, мы полагаем, что обеспечение доказательств должно быть отнесено к группе по удостоверению фактов, а термин обеспечение предлагается понимать в контексте «оградить от чего-либо, охранить». Соответственно, в данную группу нами отнесены действия по охране наследственного имущества, как имеющие существенную специфику и не попадающие ни в группу по работе с документами, ни в группу по удостоверению (засвидетельствованию) фактов, прав и документов.

Перейдем к иным классификациям нотариальных действий. С точки зрения субъекта, обращающегося к нотариусу для защиты своих прав и интересов, представляется важным не столько содержание самих нотариальных действий и их выполнение в строгом соответствии с законодательством, а достижение цели защиты. Для этого важным критерием является и характеристика субъекта защиты с позиции его инициативности: сами ли участники правоотношений формулируют цели нотариальной защиты или цели определены заранее императивными требованиями закона.

Начнем с последнего критерия. Расширение участия нотариата в гражданском обороте приветствуется далеко не всеми. Установление обязательного нотариального удостоверения сделок в жилищной сфере часто негативно оценивается участниками соответствующих общественных отношений, поскольку свобода формирования воли при обращении к нотариусу в данном случае полностью отсутствует. Известная процессуальная (формальная) теория деления частного и публичного права небезосновательно утверждает, что о частном праве

---

<sup>1</sup> Так, А.В. Бегичев предлагает под «обеспечением доказательств» нотариусом понимать нотариальное действие правозащитного характера, совершаемое по правилам гражданского процессуального законодательства с учетом общих норм законодательства о нотариате, направленное на оперативную фиксацию сведений об обстоятельствах, имеющих значение для возбужденного, подготавливаемого или потенциального дела, рассматриваемого судом или административным органом. См.: Бегичев А. В. Правозащитная деятельность нотариата в сфере соблюдения прав и законных интересов участников гражданского оборота при обеспечении доказательств: автореф. дис. ....д-ра юрид. наук. М., 2016. С. 11.

можно говорить лишь тогда, когда инициатива защиты исходит от самого обладателя нарушенного права, в противном случае – налицо право публичное<sup>1</sup>. Двойственная природа частного нотариата, о которой написано множество научных работ<sup>2</sup>, рассматривается исключительно с позиции работы самого нотариуса, его статуса, компетенции, особенностей осуществления профессиональной деятельности, а не с точки зрения инициативы защиты.

И если одни исследователи полагают, что нет необходимости в поддержании подобной классификации, поскольку «в настоящее время гражданское законодательство развивается по пути усиления диспозитивных начал в регулировании частноправовых отношений и ограничения императивных предписаний»<sup>3</sup>, то другие, наоборот, в увеличении обязательных нотариальных действий видят основное направление для реформирования нотариата в современных условиях<sup>4</sup>.

Действительно, в настоящее время обязанность обратиться к нотариусу за совершением нотариального действия прямо присутствует применительно к некоторым нотариальным действиям. В первую очередь, это касается сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению и решений органов управления юридических лиц. Однако, в отличие от публично-правовых механизмов, заставить обратиться к нотариусу или сделать это вместо участника правоотношений невозможно. Негативные последствия необращения будут заключаться в том, что лицо не достигнет того правового результата, на которое направлено данное действие (например, сделка будет ничтожной). Кроме того, нельзя не отметить, что многочисленные законодательные акты устанавливают

---

<sup>1</sup> «Гражданские права защищаются не иначе как по призыву частных лиц – их субъектов. Это значит, что возбуждение, продолжение и завершение защиты всецело зависит от усмотрения субъекта. Признанные им органы власти действуют ровно настолько, насколько того требует пострадавшее лицо. Напротив, в публичном праве все движение защиты происходит от воли органов власти» (Муромцев С.А. Определение и основное разделение права // Избранные труды по римскому и гражданскому праву. М., 2004. С. 695.)

<sup>2</sup> См., например, Черемных И.Г. Сочетание публично-правовых и частноправовых аспектов в правовой природе института российского нотариата // Государство и право. 2006. № 3. С. 37-45; Ломакина Е.В. Публично-правовые и частноправовые аспекты в правовой природе нотариата // Труды Оренбургского института (филиала) МГЮА. Оренбург. 2013. Вып. 17. С. 66-71

<sup>3</sup>Тарбагаева Е.Б. Указ. соч. С. 184.

<sup>4</sup> В частности, А.В. Самигулина указывает, что «... долгое время нотариат обладал статусом исключительно органа удостоверительного характера. Это обусловлено тем, что нормативная правовая база установила обращение к нотариусам в добровольном, а не обязательном порядке» (Самигулина А.В. Указ. соч.)

обязанности по предоставлению нотариально заверенных копий документов, засвидетельствованию подписи на документах и т.д. Тенденция по увеличению числа нотариальных действий, совершаемых в обязательном порядке, как представляется, в последнее время очевидна.

Таким образом, следует поддержать деление нотариальных действий, предложенное В.Н. Аргуновым, однако, уточнить критерий указанной классификации. Таким критерием предлагаем считать цель защиты. Если цель защиты определяют сам участник правоотношения, то такие нотариальные действия можно считать добровольными, если цель защиты определил закон и участник правоотношений обращается к нотариусу во избежание наступления негативных последствий от такого необращения, то перед нами обязательные нотариальные действия. Важно, что обязательные нотариальные действия, цель которых формулируются законом, одновременно с защитой прав и интересов самого обращающегося лица, направлены на защиту прав и интересов третьих лиц или публичного правопорядка. В противном случае, необходимость в их существовании отсутствовала бы и компенсировалась добровольной инициативой лица, нуждающегося в защите.

Имеет значение данная классификация и с точки зрения различия подходов к установлению нотариального тарифа. Если законодатель посчитал возможным защитить чьи-то права и интересы (в том числе и общественные) путем введения обязанности совершения того или иного нотариального действия, то взимаемый тариф должен быть установлен фиксировано государством и быть подъемным для участников соответствующих частных отношений. Если же действие совершается добровольно, то установление тарифа может быть определено экономическими законами.

Еще одна классификация нотариальных действий по объекту защиты была предложена в предыдущем параграфе.

В завершении параграфа о системе нотариальных действий, обратимся еще раз к основной их классификации, согласно которой все нотариальные действия нами были разделены на действия по удостоверению (засвидетельствованию)

фактов, прав и документов; по принятию, фиксации, выдаче, передаче, хранению сведений и документов, а также их предоставлению в иные органы и организации; обеспечительные нотариальные действия (охрана наследственного имущества). При этом с позиции тематики диссертационного исследования, именно первая группа является наиболее значительной по количеству нотариальных действий и значима с позиции защиты жилищных прав и законных интересов. В контексте предложенной новой системы нотариальных действий, следует дополнить указанную группу еще одной значимой классификацией применительно к удостоверению фактов.

В определенных случаях, свидетельствование факта имеет значение только для конкретного заявителя, нуждающегося в обосновании существования определенного факта реальной действительности. Удостоверение такого факта защищает исключительно права и интересы конкретного лица. В других же случаях, удостоверение определенных фактов происходит в интересах неопределенного круга лиц, информированность о существовании которых закон обязывает довести до публичного сведения. Примером последних является нотариальные действия по регистрации уведомлений о залоге движимого имущества или внесение сведений в реестр списков участников обществ с ограниченной ответственностью единой информационной системы нотариата. Фиксация данных фактов через нотариусов направлена на потенциальную информированность об определенных фактах реальной действительности неограниченного круга лиц с целью стабильности гражданского оборота в целом.

Изложенное позволяет предложить выделить в зависимости от круга лиц, чьи права и интересы защищаются путем удостоверения факта:

- факты, удостоверяемые в интересах строго определенного лица (индивидуальные (персональные) факты);
- факты, удостоверяемые в интересах неопределенного круга лиц (коллективные факты).

Значение данной классификации заключается в правовой гарантированности доступа к информации об удостоверенном (засвидетельствованном) факте.

О факте, удостоверенном в интересах конкретного лица, не могут узнать третьи лица, тогда как возможность получения доступа к фактам, удостоверяемых в интересах неопределенного круга лица – основная цель данных нотариальных действий. С этой точки зрения, целью удостоверения индивидуальных фактов является защита частного интереса, тогда как целью удостоверения коллективных фактов – защита публичного интереса<sup>1</sup>.

Что касается подразделения удостоверяемых нотариусом фактов на другие подгруппы, то в этом вопросе следует указать следующее. Ученые, занимающиеся проблемами нотариата, используют противоречивую терминологию в отношении данной группы нотариальных действий. Часто родовым понятием является понятие «бесспорный факт» (критика такого использования была приведена выше), видовыми же понятиями являются: факт, юридический факт, доказательственный факт. При этом отнесение конкретных нотариальных действий к той или иной группы существенно различается у разных исследователей. Так, в частности, В.В. Ярков в главе учебника под названием «Засвидетельствование бесспорных фактов» выделяет самостоятельный параграф «удостоверение фактов», включая туда всего 4 нотариальных действия, указанные в ст. 82-85 Основ. Н. В. Сучкова, назвав главу «Удостоверение (засвидетельствование) бесспорных фактов», включает в нее отдельный параграф «удостоверение юридических фактов», а остальные из указанных выше действий перечисляет в рамках отдельных параграфов. Практически все исследователи разграничивают удостоверение сделок и удостоверение бесспорных фактов.

Вызывает серьезные возражения деление фактов, удостоверяемых нотариусом, на факты доказательственные и юридические. Примером удостоверения юридических фактов классически называют сделки, примером удостоверения

---

<sup>1</sup> О разграничении частного и публичного интереса написано много научных работ. Мы исходим из позиции, согласно которой, «если реализация обеспеченного права интереса направлена на удовлетворение индивидуальной потребности конкретного лица, то его следует квалифицировать как частный». К числу публичных интересов могут быть отнесены интересы, «реализация которых позволяет удовлетворять потребности лиц, круг которых заранее не определен. Это могут быть потребности отдельных субъектов, их групп, всех членов общества в целом» (Сойфер Т.В. Частные и публичные интересы: проблемы квалификации // Новое в гражданском законодательстве: баланс публичных и частных интересов: материалы для VII Ежегодных научных чтений памяти профессора С.Н. Братуся / отв. ред. Н.Г. Доронина. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при правительстве Российской Федерации; ИД «Юриспруденция», 2012. С. 37).

доказательственных фактов – все остальные нотариальные действия, относимые к данной группе. Подобное мнение не является единственным. Так, например, А.А. Ушаков считает, что к удостоверению юридических фактов следует отнести, помимо удостоверения сделок, принятие в депозит денежных сумм и ценных бумаг, предъявление чеков к платежу и удостоверение неоплаты чеков, совершение протестов векселей, удостоверение фактов (нахождения в живых, в определенном месте, тождественности и времени предъявления документов), а также передачу заявление граждан и организаций другим гражданам и организациям. К доказательственным фактам им отнесены: обеспечение доказательств, совершение морских протестов, свидетельствование верности копий и выписок из них, свидетельствование подписи<sup>1</sup>. Вместе с тем, никаких пояснений по подобному делению удостоверяемых фактов в работе нет, что не позволяет содержательно критиковать данный подход.

Тем не менее, представляется, что, в частности, удостоверение факта и обстоятельств происшествия, произошедшего в период плавания или стоянки судна, которое может стать основанием для предъявления имущественных требований (морской протест) или факта предъявления векселя к платежу (протест векселя) следует отнести к юридическим фактам с тем же основанием, что и удостоверение сделки. Юридические последствия удостоверения таких фактов заключаются не только в появлении у них некой доказательственной силы (которую, кстати, приобретают все без исключения документы, заверенные в нотариальном порядке, в том числе и сделки), но и в возникновении правоотношений, в появлении права обратиться в суд за истребованием денежных средств и т.д.

Более того, бесспорный для всех пример с удостоверением сделки как примера удостоверения юридического факта, может быть вообще поставлен под сомнение, если углубиться в известную дискуссию о том, является ли недействи-

---

<sup>1</sup> Ушаков А.А. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (постатейный). 2-е издание, переработанное и дополненное. М.: Деловой двор, 2015. (комментарий к ст. 35) // СПС КонсультантПлюс

тельная сделка – сделкой? Ведь, если сделка подлежит обязательному нотариальному удостоверению, то до момента такого удостоверения она еще не является действительной, поскольку не облечена в установленную законом форму. Любая квалифицированная форма служит «цели фиксации факта совершения сделки»<sup>1</sup> и «позволяет установить четкую грань, отделяющую предварительные переговоры от самого заключения договора»<sup>2</sup>. Однако, даже если не признавать недействительную сделку сделкой, вряд ли можно обосновать невозможность ее отнесения к юридическим фактам, поскольку недействительная сделка порождает правовые последствия, связанные с ее недействительностью.

Таким образом, мы приходим к выводу, что факты реальной действительности, которые удостоверяет нотариус, и которые влекут разнообразные юридические последствия и в частноправовой, и публично-правовой сфере (например, удостоверенный нотариально факт согласия на выезд ребенка за границу дает право на пересечение границы) следует отнести к юридическим фактам. «Доказательственная составляющая», которая возникает при нотариальном удостоверении, заложена в самой сути нотариата и удостоверения (засвидетельствования). Напомним, что одно из устаревших значений понятия «засвидетельствовать» – это доказать кому-то что-то. Поэтому в этом смысле все факты, удостоверяемые нотариусом, есть факты доказательственные. Находим подтверждение данному выводу и в законодательстве. Так, согласно ст. 61 ГПК РФ фактами, не нуждающимся в доказывании, признаются обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, если подлинность нотариального оформленного документа не опровергнута или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия. Указанное позволяет заключить, что не существует ни теоретических, ни практических аргументов для разграничения доказательственных и юридических фактов, удостоверяемых нотариусами. Вместе с тем, сделки, безусловно, являются наиболее

---

<sup>1</sup> Тузов Д.О. Ничтожность и оспоримость юридической сделки: пандектное учение и современное право. М.: Статут, 2006. С. 184.

<sup>2</sup> Новицкий И. Б. Сделки. Исковая давность. С. 55.

распространенными видами фактов, удостоверяемых нотариусами, что требует более детального исследования данного вопроса.

## ***§ 2. Классификации сделок в жилищно-правовой сфере и их значения в контексте нотариальной защиты жилищных прав и законных интересов***

Как уже неоднократно было отмечено в работе, основные нотариальные действия, выступающие мерами защиты прав и интересов участников жилищных отношений, сконцентрированы в группе нотариальных действий по удостоверению (засвидетельствованию) фактов. При этом, основополагающим нотариальным действием в свете темы диссертационного исследования, является удостоверение сделок. Поскольку ранее ученые не обращались специально к вопросу о системе удостоверяемых сделок именно в жилищно-правовой сфере, то для восполнения данного пробела, требуется более детальный анализ данного вопроса.

В многочисленных научных исследованиях, проведенных цивилистами в сфере сделок с недвижимым имуществом<sup>1</sup>, практически отсутствуют попытки провести классификацию данных сделок. Определенные выводы в этой части можно сделать лишь проанализировав структуру той или иной работы. В частности, Е. Б. Козлова попутно с обоснованием актуальности темы пытается объяснить свой выбор при исследовании сделок с недвижимым имуществом (договор долевого участия в строительстве, договор купли-продажи предприятия, договор аренды недвижимости), указывает на «остроту и принципиальность вопросов правового регулирования», а также ссылается на «особенности правового режима недвижимости, которые позволили разделить его на две категории - в зависимости от объекта недвижимости и по виду гражданско-правовой сделки, предметом

---

<sup>1</sup> Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования сделок с недвижимостью: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, М., 2004. 28 с.; Агапов С.В. Теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву РФ: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. 25 с. С. 8. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Сделки с недвижимостью. М.: Менеджер, 1996. 152 с.; Петров Д.А. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. С.-Пб., 1998. 21 с.; Осмоловская Я.А. Реализация принципа свободы договора на примере сделок с недвижимостью: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Курск, 2013. 27 с.; Прокопьева Н.В. Особенности совершения сделок с недвижимостью: дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2004. 229 с.; Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001. 230 с.; Халбаева Т.Н. Сделки по отчуждению жилых помещений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2005. 26 с.

которой этот объект выступает»<sup>1</sup>. Можно предположить, что автор предлагает выделить сделки по виду объекта недвижимости, а также по виду той сделки, которая в отношении данного объекта совершается.

В диссертационном исследовании Н.В. Прокопьевой, выделяются отдельные параграфы, посвященные особенностям совершения сделок с недвижимым имуществом, подлежащих государственной регистрации и не подлежащих такой регистрации<sup>2</sup>.

Специальное диссертационное исследование В.С. Прохоренко, посвященное сделкам с жилыми помещениями, ограничивается договорами, направленными на переход права собственности на жилое помещение (купля-продажа, мена, дарение, рента)<sup>3</sup>.

Можно продолжить приводить примеры того, что ученые не стремятся проводить систематизацию сделок с недвижимым имуществом в целом и жилыми помещениями в частности. Как правило, выбор более детального изучения тех или иных сделок в соответствующих диссертационных работах объясняется значимостью или новизной соответствующих отношений в данный конкретный временной период. Представляется, что требуется восполнение пробела в научных исследованиях по данному вопросу.

Определенный вклад в изучение данного вопроса внес П.В. Крашенинников. Следуя общепринятой классификации сделок в гражданском праве по направленности, ученый выделяет сделки с жилыми помещениями, направленные на приобретение и отчуждение жилых помещений (договор купли-продажи, дарения, ренты, мены и обмена) и сделки, направленные на передачу права пользования жилыми помещениями (договор найма, договор аренды, договор ссуды)<sup>4</sup>. При этом обратим внимание, что правовед не называет первую группу

---

<sup>1</sup> Козлова Е.Б. Указ. соч. С. 3.

<sup>2</sup> Прокопьева Н. В. Указ. соч. С. 3.

<sup>3</sup> Прохоренко В. И. Правовые коллизии при совершении сделок с жилыми помещениями: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Тверь, 2007. 25 с.

<sup>4</sup> Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2005. 572 с.

так, как традиционно это делают цивилисты – договоры, направленные на передачу имущества в собственность, поскольку включает в эту группу особый договор – договор обмена, заключаемый нанимателями по договору социального найма и не влекущий для них переход права собственности. Именно поэтому мы видим особое наименование данной группы договоров – сделки с жилыми помещениями, направленные на *приобретение и отчуждение* жилых помещений. В специальном разделе, посвященном видам сделок с жилыми помещениями, исследователь разделяет односторонние сделки и договоры, в качестве примеров первых называя только завещание, а примерами вторых договоры купли-продажи, ренты и социального найма жилого помещения<sup>1</sup>.

Специальное исследование вопроса о договорном регулировании в жилищной сфере проведено Д. А. Формакидовым. Предлагая различные подходы к классификации договоров в жилищной сфере<sup>2</sup>, в итоге автор делает вывод о том, что единственной классификацией, имеющей правовое значение, следует признать традиционную классификацию по направленности и выделяет:

1. Договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение: купля-продажа; мена; дарение; рента (включая пожизненное содержание с иждивением); договоры о передаче жилых помещений в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма; договоры участия в долевом строительстве жилья; договоры паенакопления (соглашения о выплате пая); договоры простого товарищества, договоры приватизации жилых помещений; договоры деприватизации; соглашения о разделе наследства.

2. Договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением: договоры найма и поднайма; договоры аренды и субаренды; договоры безвозмездного пользования (ссуды); договоры о порядке проживания чле-

---

<sup>1</sup> Крашенинников П.В. Там же.

<sup>2</sup> Например, рассуждает о возможности выделения договоров, направленных на удовлетворение потребности в проживании, и договоры, направленные на иные цели, но так или иначе связанные с жильем

нов семьи собственника, нанимателя, поднанимателя, пайщика; договоры о вселении временных жильцов; договоры обмена жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма.

3. Договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений: соглашения собственников об определении порядка пользования общим жилым помещением; договоры, заключаемые собственниками помещений в многоквартирных домах; договоры управления многоквартирными домами<sup>1</sup>.

Дальнейшая классификация договоров в жилищной сфере строится автором на основании выделения различных системообразующих признаков, что позволило Д.А. Формакидову предложить как традиционные для цивилистики классификации договоров (например, возмездные, рискованные и безвозмездные; реальные и консенсуальные; фидуциарные и обычные и др.), так и те, которые отражают именно жилищно-правовую специфику (например, договоры, поименованные в Гражданском кодексе, поименованные в Жилищном кодексе, поименованные в обоих указанных кодексах, непоименованные в кодифицированных актах; договоры, заключаемые свободно и заключаемые на основании административного акта; договоры со свободным формированием условий и договоры, заключаемые на основании типовой формы; договоры с социальной направленностью (социальный наем, наем специализированных жилых помещений, наем жилых помещений в наемных домах) и без таковой; договоры, порождающие только обязательственные права, и договоры, порождающие как обязательственные, так и вещные права на жилые помещения и др.)<sup>2</sup>.

Принимая во внимание все результаты проведенных научных исследований в области систематизации сделок с жилыми помещениями в целом и учитывая тему диссертационной работы, связанную с нотариальной формой защиты жилищных прав, предложим авторский взгляд на проблему классификации сделок с жилыми помещениями.

---

<sup>1</sup> Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации: дисс. ... д-ра юрид. наук. М., 2022. С. 186-187.

<sup>2</sup> Более подробно, см.: Формакидов Д.А. Указ соч. С. 188 и далее

Полагаем, что с точки зрения теории нотариальной защиты прав и интересов в жилищной сфере основными классификациями сделок следует признать. Во-первых, разделение всех сделок с жилыми помещениями ***на односторонние сделки и договоры***. В первую группу попадет не только завещание как одностороннее волеизъявление по распоряжению жилым помещением на случай смерти, которое может включать и завещательные распоряжения в отношении жилого помещения, но и такие акты одностороннего волеизъявления как согласие участников жилищных отношений на совершение тех или иных действий в отношении жилого помещения (согласия супруга на отчуждение жилого помещения, согласие на приватизацию и др.) или отказ от совершения тех или иных действий (отказ от преимущественного права покупки, отказ от права собственности). Договоры в жилищной сфере, подлежащие нотариальному удостоверению, также разнообразны и были перечислены выше.

Следует отметить, что если договорам в жилищной сфере юридическая наука уделяет должное внимание, то анализ и характеристика односторонних сделок в указанной сфере практически отсутствует. Вместе с тем, как уже было отмечено, в нотариальной практике присутствует значительное число односторонних волеизъявлений, удостоверяемых нотариально либо в обязательном, либо добровольном порядке.

Научные исследования односторонних сделок в цивилистической науке нельзя признать значительными. Вместе с тем, проблема не столько в их количестве, сколько в том, что результаты этих изысканий не стали общепризнанными. Из «устоявшихся» взглядов следует выделить разве что классификацию односторонних сделок, предложенную Б.Б. Черепахиным, выделившим односторонне-обязывающие и односторонне-управомочивающие сделки<sup>1</sup>. В остальном – ученые продолжают дискутировать и полемизировать. При этом одним из основных вопросов, который обсуждают большинство ученых, обращающихся к данной проблематике, является обоснование отнесения тех или иных правовых

---

<sup>1</sup> Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М.: Госюриздат, 1962. С. 29.

явлений к односторонним сделкам. Другими словами, основополагающий вопрос о том, какими признаками должно обладать явление, чтобы быть односторонней сделкой – на сегодняшний момент не решен. Именно поэтому, единства мнений в правовой квалификации индоссамента<sup>1</sup>, прощения долга, банковской гарантии и многих других – нет<sup>2</sup>. Формирование единого перечня односторонних сделок невозможно еще и потому, что ученые обосновывают возможность существования непоименованных односторонних сделок в том случае, если они не создают для третьих лиц никаких обязанностей и не вторгаются в их правовую сферу<sup>3</sup>.

Вопрос о правовой природе и особенностях нотариального удостоверения односторонних сделок заслуживает самостоятельного исследования. В рамках данной работы, применительно к нотариальному удостоверению односторонних сделок, направленных на защиту жилищных прав, представляется необходимым остановиться лишь на некоторых, наиболее значимых вопросах, требующих исследования:

1. установление перечня односторонних сделок, подлежащих нотариальному удостоверению и анализ их общих и отличительных признаков;
2. оценка возможности нотариального удостоверения односторонних сделок, закрепленных соглашением сторон и их правовые последствия.

Остановимся на этих аспектах более подробно.

Обычно вопрос об анализе нотариального удостоверения сделок начинается с разделения сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению и сделок, которые могут быть удостоверены нотариально по соглашению сторон. При этом не вызывает сомнений тот факт, что научного обоснования или

---

<sup>1</sup> Гамов А.Ю. Юридическая природа индоссамента // сборник статей VII Международного научно-практического конкурса «Профессионал года 2018», 2018. С.90; Бевзенко Р.С. Индоссамент как односторонняя сделка // Сделки: проблемы теории и практики. М.: Статут, 2008. С.182.

<sup>2</sup> Многие ученые на этом основании исходили из того, что отсутствие в норме прямого указания на возможность навязать прощение долга должнику исключает в принципе возможность квалификации прощения долга в качестве односторонней сделки и настаивали на договорной квалификации. А некоторые ученые шли настолько далеко, что возражали против идеи законодателя сконструировать банковскую гарантию как одностороннюю сделку, навязывающую кредитору обязательственную связь с новым должником (Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2018. С. 62. (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.).

<sup>3</sup> Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий. С. 61.

практической целесообразностью объяснить решения законодателя невозможно. Ряд сделок присутствуют в перечне обязательных в силу исторических традиций, ряд других – в силу социальной значимостью или экономисткой стоимости объектов, по поводу которых они совершаются, ряд – в силу важности целых групп общественных отношений и необходимости в публичных интересах обеспечить их прозрачность. Ситуационные решения законодателя в этом вопросе исключают возможность оценки данного деления с научной точки зрения.

Однако, мы упомянули о ней с точки зрения необходимости обратить внимание на различия в правовом значении данного деления. С позиции законодательства о нотариате такое разграничение имеет значение с точки зрения определения размера нотариального тарифа. А вот с точки зрения положений гражданского законодательства, на первый взгляд, таких различий нет. Ведь согласно ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно 1) в случаях, установленных в законе; 2) случаях, предусмотренных соглашением сторон. Буквальное прочтение этой нормы означает, что применительно к нотариальному удостоверению сделок, нет необходимости в выделении сделок, подлежащих нотариальному удостоверению по указанию закона или по решению его участников, изложенного в тексте соглашения. И в том, и в другом случае закон говорит об обязательности нотариального удостоверения. И это обязательность означает, что в независимости от того, где закреплена обязанность нотариального удостоверения договора – в соглашении сторон или в норме закона – ее несоблюдение повлечет ничтожность такой сделки. Вместе с тем, ученые справедливо обращают внимание на то, что в законодательстве существуют неоднозначные ситуации с точки зрения обязательности нотариального удостоверения отдельных сделок в свете положений ст. 163 ГК РФ. Так, в частности А.А. Павлов справедливо задается вопросом о том, «в какой форме должен быть совершен предварительный договор, если в силу закона для основного договора нотариальная форма не требуется, однако стороны специально договорились совершить такой основной договор в нотариальной форме», если п. 2 ст. 429 ГК РФ закрепляет, что предварительный договор должен быть совершен в форме, установленной

для основного договора<sup>1</sup>. Сам исследователь приходит к выводу, что нотариальное удостоверение в этом случае предварительного договора не требуется, при этом указывая, что этот вопрос дискуссионный и однозначного ответа на него нет. Представляется, что буквальное толкование п. 2 ст. 429 ГК РФ сопряжено с двоякостью интерпретации термина «*установленной* для основного договора». Установленной кем: сторонами или законом? В зависимости от толкования этого положения, оценка обязательности или необязательности нотариального удостоверения предварительного договора будет различаться. Но поскольку в указанном положении отсутствует указание на закон, нам представляется, что включение в предварительный договор указание на том, что основной договор подлежит нотариальному удостоверению, обязывает удостоверить и предварительный договор у нотариуса под страхом его ничтожности.

Для устранения указанной, а также иных уже существующих (например, п. 5 ст. 429.2 ГК РФ), а также будущих противоречий, представляется правильным предложить закрепить в законодательстве единый подход к сделкам, нотариальное удостоверение которых обязательно, как в силу закона, так и в силу соглашения сторон.

Данный вывод является универсальным и для односторонних сделок, которые могут удостоверяться в обязательном порядке, а также быть удостоверены по соглашению сторон. Таким образом, если стороны в договоре установили, что односторонний отказ от договора должен быть совершен в нотариальной форме, то нарушение этого условия дает основание говорить о ничтожности совершенного отказа. Однако это не может действовать, если такое одностороннее волеизъявление влияет на права и обязанности третьих лиц, которые могут не знать о достигнутом соглашении, а потому должны исходить из предположения о том, что нотариальное удостоверение в этом случае не требуется. Следуя данной логике, супруги в брачном договоре или ином соглашении не могут установить, что согласие на совершение всех сделок с общим имуществом должно быть нотариально удостоверено.

---

<sup>1</sup> Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий. С. 274-275.

В последнем примере возникает аналогия с выводами ученых, которые делаются в отношении установления сторонами неких прав и обязанностей, затрагивающими права и интересы третьих лиц. Как известно, и судебная практика, и законодательство, и доктрина сформулировали правило о том, что указанные правоотношения связывают лишь их стороны, но не могут повлиять на третьих лиц. Можно ли данные рассуждения применить к нотариальной форме сделки? Если супруги установили необходимость нотариального удостоверения любых согласий на распоряжение совместным имуществом, то на третье лицо не будет распространяться основное правовое последствие в виде ничтожности такой сделки. А значит нет смысла вообще об этом договариваться. Однако, если рассуждать дальше, то супруги могут закрепить в соглашении, что несоблюдение требования о нотариальной форме влечет для нарушившей стороны иные негативные последствия. Например, является основанием для уплаты из личных средств определенной денежной суммы или порождает обязанность передачи имущества в личную собственность другого супруга. Полагаем, что это возможно. Вместе с тем, общее правило об обязательности нотариальной формы, установленной соглашением сторон, может порождать правовое последствие в виде ничтожности сделки только в том случае, если такая обязательность не затрагивает прав и интересов третьих лиц.

Продолжая изучение вопроса об установлении перечня нотариально удостоверяемых односторонних сделок, учитывая, что никто не пытался его определить, предложим следующую, достаточно условное подразделение их по группам.

Во-первых, это односторонние сделки-согласия. Помимо получивших законодательное закрепление об обязательности нотариального удостоверения согласий супруга на распоряжение совместно нажитым недвижимым имуществом, в нотариальной практике встречается значительное число иных согласий. В частности, согласие на приватизацию жилых помещений, согласие на постоянное проживание в жилом помещении и регистрацию по месту жительства в жилом

помещении, согласие на предоставление квартиры для проживания, согласие на совершение сделок и мн. других.

При этом указанные согласия следует отличать от согласий-разрешений, не являющиеся по своей природе односторонними сделками, поскольку не влекут наступление правовых последствий в сфере частного права. Примером может выступать согласие на выезд несовершеннолетнего гражданина из Российской Федерации. В разъяснениях, адресованных нотариусам, указывается, что при удостоверении такого согласия «нотариус по общим правилам устанавливает личность законного представителя несовершеннолетнего гражданина, проверяет его дееспособность, а также основания представительства (свидетельство о рождении ребенка, опекуновское удостоверение и т.п.)». Однако, проверка дееспособности является яркой чертой нотариального удостоверения сделок. Вместе с тем, абсолютно очевидно, что никаких гражданских правоотношений (да и вообще любых последствий в области гражданского права) удостоверение такого согласия не порождает. Это разрешение, выдача которого значима исключительно с позиции публичного права. Именно поэтому, при нотариальном удостоверении такого «согласия» нельзя говорить о применении норм гражданского законодательства к указанным отношениям, а отсылки при решении неоднозначных вопросов, связанных с нотариальным удостоверением таких согласий, к положениям гражданского законодательства (например, о сроках) выглядят сомнительными, как и использование понятия «существенные условия»<sup>1</sup>.

Во-вторых, это односторонние сделки-отказы. Отказ от наследства, отказ от права собственности на жилое помещение, отказ от преимущественного права покупки доли в праве собственности на жилое помещение, отказ от приватизации, отказ от реализации права, закрепленного в законе о материнском капитале

---

<sup>1</sup> «Вместе с тем необязательно указывать в согласии срок одной конкретной поездки ребенка. В ст. 20 Федерального закона о порядке выезда не содержится таких ограничений. В соответствии с абзацем вторым ст. 190 ГК срок может определяться указанием на событие, которое должно неизбежно наступить, например совершеннолетие ребенка» или «Полагаем, что в первом случае срок выезда считается неуказанным, существенное условие в согласии не определено и при пересечении границы у ребенка возникнут проблемы (Настольная книга нотариуса: В 4 т. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. Т 2. (гл. 7, § 11) // СПС «Консультант Плюс)

– это лишь некоторые примеры возможного нотариального удостоверения сделок-отказов. Следует обратить внимание, что достаточно часто волеизъявление по отказу не выделяются в нотариальных актах отдельно, а прописываются вместе с волеизъявлением о согласии. Например, когда дается согласие на осуществление приватизации жилого помещения и одновременно заявитель отказывается от своего участия в приватизации. Такое объединение двух самостоятельных односторонних сделок в рамках одного документа вполне оправдано с точки зрения практической целесообразности. Однако, вызывает некоторое недоумение и использование в наименовании нотариального акта об отказе от использования преимущественного права покупки указания на согласие, в котором прямо указывается «настоящим согласием от преимущественного права покупки согласно пункта 6 статьи 42 ЖК РФ я отказываюсь». Речь идет об ином виде односторонней сделки – об отказе от соответствующего преимущественного права, последствием которого будет его прекращение. Ни о какой сделке-согласии в данном случае речи не идет.

Представляется, что достаточно редкое использование в наименованиях нотариального акта термина «отказ», который нотариусы предпочитают заменить знакомым им «согласием» или «заявлением» до недавнего времени было предопределено незначительным вниманием научного сообщества к проблематике отказа. Полагаем, что увеличение научных разработок по этому вопросу<sup>1</sup> будет способствовать упорядочиванию нотариальной практики по удостоверению отказов как односторонних сделок.

В-третьих, это односторонние сделки, наделяющие полномочиями и подтверждающими их. Безусловно, речь идет о доверенностях, удостоверяемых но-

---

<sup>1</sup> Сулов А.А. Понятие и виды отказов в российском гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2022. 212 с.; Суханова Ю.В. Отказ от субъективных гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2009. 170 с.; Беляева К.К. Институт отказа от права в сравнительно-правовом контексте // Вестник гражданского права. 2017. № 3; Седова Ж.И., Зайцева Н.В. Принцип эстоппель и отказ от права в коммерческом обороте Российской Федерации. М.: Статут, 2014 // Доступ из СПС «КонсультантПлюс»; Уразова А. А. Юридическая природа категории «отказ» // Теорія і практика правознавства. 2013. № 2 (4). <http://cyberleninka.ru/article/n/yuridicheskaya-priroda-kategorii-otkaz>; Саркисян А.В., Новосельнов Д.А. Об отказе от права и его последствиях // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 4. С. 93 - 131.

тариусами. Данный вид односторонних волеизъявлений для оформления представительства участниками жилищных отношений достаточно большой, а значимость нотариального контроля в данной сфере переоценить сложно. Учитывая негативные последствия, которые могут возникнуть, Нотариальной палатой были утверждены Методические рекомендации по удостоверению доверенностей<sup>1</sup>, в которых детально прописан процесс удостоверения данных односторонних сделок, а также даны ответы на наиболее спорные вопросы, связанные с нотариальным удостоверением доверенностей в практической деятельности. И хотя учеными высказываются некоторые критические замечания в адрес данного документа<sup>2</sup>, в целом он внес существенный вклад в упорядочивание процедуры нотариального удостоверения доверенностей. Вместе с тем, споры о признании нотариально выданных доверенностей недействительными в судебной практике не являются единичными<sup>3</sup>, что свидетельствует об актуальности этого вопроса. Кроме того, следует обратить внимание, что попытки законодателя ужесточить контроль за выдаваемыми доверенностями не увенчались успехом. Так, напомним, что Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации предусматривала необходимость закрепления в статье 185 ГК РФ правила о том, что лицо, для представительства перед которым выдается доверенность, вправе отказать в признании полномочий представителя, если доверенность последнего не удостоверена нотариально. Однако в закон данные положения не вошли, о чем сожалеют ряд ученых, полагая, что «Закрепление данного правила в кодифицированном законе страны обеспечило бы рост числа нотариально удостоверенных доверенностей и, соответственно, максимальную защиту гражданского оборота от различного рода мошеннических действий»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Методические рекомендации по удостоверению доверенностей, утв. решением Правления ФНП от 18.07.2016, протокол № 07/16 (документ опубликован не был) // СПС Консультант Плюс

<sup>2</sup> Эрделевский А. О нотариальной практике удостоверения доверенностей // СПС КонсультантПлюс. 2017.

<sup>3</sup> См., например, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 04.04.2017 № 37-КГ17-5, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.05.2018 № 5-КГ18-45, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21.08.2018 № 4-КГ18-56, Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20.01.2022 № 88-1105/2022 по делу № 2-61/2020 (документы опубликованы не были) // СПС Консультант Плюс

<sup>4</sup> Щенникова Л.В. Доверенность как единство доверия и верности и практические вопросы, связанные с ее нотариальным удостоверением // Нотариальный вестник. 2021. № 8. С. 21.

В-четвертых, односторонние сделки на случай смерти, которые в юридической литературе принято называть сделками *mortis causa*, т.е. совершаемых на случай смерти стороны сделки<sup>1</sup>. Безусловно, к таким сделкам относится завещание, включающее в себя все возможные завещательные распоряжения. Однако, существует значительное количество распоряжений на случай смерти, которые могут быть выведены за рамки нотариального удостоверения, но, тем не менее, породят правовые последствия в сфере частного права после смерти лица. В частности, речь идет о волеизъявлении родителей по поводу фигуры опекуна своих детей на случай их смерти, выраженное органам опеки и попечительства или распоряжения автора о запрете обнародования своего произведения, сформулированное в любой форме. Безусловно, что такие акты одностороннего волеизъявления обладают существенной спецификой и выводятся законодателем из сферы нотариальной удостоверения в исключительных и редких случаях.

В завершении анализа вопроса о нотариальном удостоверении односторонних сделок оценим значение классификации односторонних сделок на те, которые требуют восприятия и те, которые такого восприятия не требуют. Так, А. Г. Карапетов пишет, что «большинство односторонних сделок требуют для признания их совершенными, чтобы соответствующее волеизъявление было воспринято другим лицом или другими лицами, права и обязанности которых эта сделка затрагивает»<sup>2</sup>. Означает ли это, что нотариус обязан информировать этих лиц или настаивать на их присутствии при удостоверении таких односторонних сделок? Безусловно, нет. Соблюдение нотариальной формы односторонней сделки необходимо отделить от момента восприятия волеизъявления третьим лицом. Доведение до него соответствующей информации является правом лица, выразившего свою волю. Вполне допустимо представить ситуацию, что собственник заверил нотариально свой отказ от права собственности, но потом передумал и не стал информировать иных участников гражданских правоотноше-

---

<sup>1</sup> Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий. С. 56-57.

<sup>2</sup> Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий. С. 63.

ний об этом или выдал доверенность, но не стал передавать ее доверителю. Соответственно, на момент нотариального удостоверения односторонней сделки, если такая сделка требует восприятия, назвать ее совершенной еще нельзя.

Если правовой эффект все равно не наступает до момента восприятия волеизъявления третьим лицом, то представляется возможным допустить и дистанционное удостоверение подобных сделок как это сделано, например, в Грузии применительно к дистанционному удостоверению доверенностей. Так, при наличии компьютера, Интернета, веб-камеры, наушников и микрофона онлайн-удостоверение доверенности возможно через skype<sup>1</sup>.

Резюмируя вышесказанное, сформулируем идею о том, что нотариальное удостоверение односторонних сделок не позволяет говорить о возникновении правового эффекта от данной сделки, а лишь свидетельствует о соблюдении требуемой законом или соглашением сторон форме. Правовые последствия наступают либо с момента восприятия этой сделки третьими лицами, чьи права и обязанности затрагиваются такой сделкой (передача доверенности, согласия, информирование об отказе от договора и др.), либо с момента наступления иных юридических фактов, установленных законом (смерть лица при удостоверении завещания).

На этом выводе завершаем анализ первой из классификаций нотариально удостоверенных сделок в жилищной сфере и переходим к следующей.

Вторая группа классификаций предопределена систематизирующими признаками, которые значимы для процедуры нотариального удостоверения тех или иных сделок в жилищной сфере. К таковым следует отнести:

- объект, в отношении которого заключается сделка. По данному критерию предлагается выделить сделки в отношении жилых помещений как объектов

---

<sup>1</sup> Стародумова С.Ю. так описывает этот процесс: «В процессе удостоверения доверенности с использованием средств электронной коммуникации должны присутствовать два лица, одно из которых подписывает данную одностороннюю сделку вместо доверителя, при этом указанное лицо не может быть представителем, членом семьи доверителя, но может быть родственником последнего, а второе присутствует в качестве свидетеля, который дополнительно ставит подпись на нотариальном акте. Второе лицо также не может быть членом семьи доверителя, его родственником или участником нотариального акта (См.: Стародумова С.Ю. Нотариальное удостоверение односторонних сделок в онлайн-режиме // Нотариус. 2022. № 5.)

гражданских и жилищных прав и в отношении имущественных прав (долей в праве собственности на жилое помещение).

Данный квалифицирующий признак имеет существенное значение во многих аспектах нотариальной деятельности, связанной с защитой жилищных прав и интересов.

Во-первых, общеизвестно, что именно со сделок с долями в праве собственности на жилое помещение был начат процесс возвращения обязательного нотариального удостоверения сделок в жилищной сфере. Ряд ученых полагают, что такой подход законодателя сложно объяснить, поскольку не видят «...никаких особых рисков, нейтрализация которых требовала бы содействия нотариуса, по сравнению с общими случаями отчуждения недвижимости»<sup>1</sup>. Нам сложно согласиться с такой оценкой. Именно неурегулированность отношений в сфере долевой собственности на жилое помещение с одновременным колоссальным ростом таких объектов гражданских прав, привели к значительному нарушению прав и интересов участников жилищных отношений. О существенном увеличении различного рода «схем», мошенничества, уклонений от соблюдения прав преимущественной покупки доли, использования норм гражданского законодательства о долевой собственности в ущерб интересам собственников уже давно писали и пишут правоведы в различных областях правовой науки<sup>2</sup>. Контроль за оборотом долей в праве собственности на жилое помещение требовалось ввести значительно раньше. Именно поэтому, следует поприветствовать решения законодателя о введении обязательного нотариального удостоверения указанных сделок, а также иные последовательные шаги законодателя по этому вопросу. В частности, речь идет о внесении изменений в ст. 30 ЖК РФ, в которой были ограничены правомочия собственника жилого помещения по его разделению на мелкие доли.

---

<sup>1</sup> Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий. С. 272.

<sup>2</sup> Астапова Т.Ю. Некоторые аспекты осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение // Семейное и жилищное право. 2021. № 1. С. 38-40. Иванкина Н. Притворная доля. Как защититься от мошеннического дарения доли в квартире // Юрист спешит на помощь. 2015. № 7. С. 11-12. Пристанкова Н.И. Дарение доли жилого помещения: проблемы правового регулирования // Ленинградский юридический журнал. 2018. № 2. С. 125-130.

Во-вторых, доля в праве собственности является особым объектом гражданских прав, правовая природа которой вызывает много дискуссий. Применительно же к жилищной сфере этот вопрос еще более обостряется, поскольку даже общепризнанные в цивилистике идеи, а также законодательные положения о долевой собственности, перестают работать применительно к долевой собственности на жилое помещение. Данные вопросы более подробно будут исследованы в третьей главе диссертационного исследования.

В-третьих, существенное влияние на процесс нотариального удостоверения сделок оказывает и особенности отдельных видов жилых помещений. В частности, речь идет о соотношении таких понятий как часть жилого помещения и часть жилого дома, указанные в ст. 16 ЖК РФ в качестве самостоятельных видов жилых помещений и доли в праве собственности на жилое помещение. Особое правовое регулирование существует и применительно к комнатам как объектам жилищных прав.

В-четвертых, доля в праве собственности на жилое помещение, безусловно, может выступать предметом договоров купли-продажи, мены, дарения. Однако, и в юридической литературе, и в законодательстве отсутствует единство взглядов о возможности передачи доли под выплату ренты, о ее предоставлении для проживания получателю ренты, о возможности заключения соглашений об определении порядка пользования между сособственниками и иными лицами, имеющими законное право проживать в жилом помещении.

Указанные и иные вопросы имеют существенное значение при нотариальном удостоверении сделок с жилыми помещениями и долями в праве собственности на жилое помещение и демонстрируют важность предложенного квалифицирующего признака.

Третьей значимой классификацией является подразделение сделок с жилыми помещениями на те, которые направлены на возникновение права собственности на жилое помещение и те, которые направлены на возникновение права пользования жилым помещением. Последние, в свою очередь, необходимо разделить не те сделки, которые приводят к возникновению обязательственных

прав на жилое помещение (договор найма, договор безвозмездного пользования, договор аренды) и те, которые приводят к возникновению ограниченных вещных прав на жилые помещения (договор пожизненного содержания с иждивением, завещательный отказ, ипотека).

Любая из данных классификаций может быть положена в основу дальнейшего изучения и исследования вопросов о нотариальном удостоверении сделок, поскольку позволяет рассмотреть данный вопрос с различных аспектов. В рамках данного диссертационного исследования, в основу изложения будет положена вторая из предложенных классификаций сделок с жилыми помещениями, поскольку она, как представляется, наиболее наглядно демонстрирует особенности удостоверяемых нотариусом фактов и дает основание выстроить приоритеты, которые подлежат нотариальной защите при совершении соответствующих нотариальных действий. Когда речь идет о удостоверении сделок, влекущих переход права собственности на жилое помещение, то основной задачей нотариуса становится устранение угроз для потенциального оспаривания сделки, тогда как в случаях со сделками, влекущими возникновение права пользования жилым помещением речь уже идет не только о формальном моменте, связанным с действительностью той или иной сделки, но и с определением содержания прав лиц, которые будут проживать в жилом помещении и взаимодействовать с собственником и иными лицами. При этом, за рамками работы останутся сделки, влекущие возникновение обязательственных прав на жилые помещения, такие как договоры коммерческого найма или договоры ссуды жилого помещения, которые, безусловно, могут подлежать нотариальному удостоверению по соглашению сторон, тем не менее составляют незначительный объем в реальной нотариальной практике в настоящее время. И хотя ученые, исследующие данные договоры, нередко предлагают закрепить обязательное нотариальное удостоверение данных договоров<sup>1</sup>, пока это остается лишь на уровне доктринальных предложений.

---

<sup>1</sup> Васин В.В. Договор коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 12.

Более того, в свете изменения подходов законодателя и введения государственной регистрации обременений при заключении договоров коммерческого найма на срок более 1 года, вряд ли эти предложения найдут поддержку законодателя в ближайшей перспективе.

## **Основные выводы по второй главе:**

1. Приведены аргументы в пользу отсутствия оснований для разграничения нотариальных действий на те, которые свидетельствуются и те, которые удостоверяются. И в случае удостоверения, и в случае засвидетельствования итогом будет нотариально заверенный и подтвержденный документ, факт или право.

В связи с данным терминологическим уточнением, а также существенным расширением перечня нотариальных действий в последние годы, которые не могут быть отнесены ни к одной из классификационных групп, предложенных еще советскими учеными, предложено скорректировать существующие в науке классификации нотариальных действий.

2. Обосновано выделение следующих нотариальных действий:

- 1) по удостоверению (засвидетельствованию) фактов, прав и документов;
- 2) по принятию, фиксации, выдаче, передаче, хранению сведений и документов, а также их предоставлению в иные органы и организации;
- 3) обеспечительные нотариальные действия (охрана наследственного имущества).

По сравнению с общепринятой классификацией, мы а) отказались от употребления терминов бесспорный факт и бесспорное право; б) объединили в одну группу действия по свидетельствованию независимо от того, что подлежит удостоверению: права, факты или документы; в) разграничили нотариальное удостоверение фактов и документов; г) отказались от выделения действий вспомогательного характера; д) изменили подход к пониманию обеспечительных нотариальных действий.

3. Обосновано отсутствие аргументов (теоретического и практического свойства) для разграничения доказательственных и юридических фактов, удостоверяемых нотариусами. Все факты реальной действительности, которые удостоверяет нотариус, и которые влекут разнообразные юридические последствия и в частноправовой, и публично-правовой сфере следует отнести к юридическим

фактам. «Доказательственная составляющая», которая возникает при нотариальном удостоверении, заложена в самой сути нотариата и удостоверения (засвидетельствования) и в этом смысле все факты, удостоверяемые нотариусом, есть факты доказательственные.

4. Предложено выделить в зависимости от круга лиц, чьи права и интересы защищаются путем удостоверения факта, следующие нотариальные действия:

- по удостоверению фактов в интересах строго определенного лица (индивидуальные (персональные) факты);
- по удостоверению фактов в интересах неопределенного круга лиц (коллективные факты).

Значение данной классификации заключается в правовой гарантированности доступа к информации об удостоверенном (засвидетельствованном) факте. О факте, удостоверенном в интересах конкретного лица, не могут узнать третьи лица, тогда как возможность получения доступа к фактам, удостоверяемых в интересах неопределенного круга лиц – основная цель данных нотариальных действий. С этой точки зрения, целью удостоверения индивидуальных фактов является защита частного интереса, тогда как целью удостоверения коллективных фактов – защита публичного интереса.

5. В развитие позиции о необходимости разграничения понятий факт и документ аргументировано, что нотариальные действия следует считать юридическими фактами, то есть фактами реальной действительности, с которыми закон связывает определенные юридические последствия, а нотариальный акт есть документ (аналог юридического факта), в котором зафиксирована информация о фактических обстоятельствах, имеющих юридическое значение;

6. Выделены классификации сделок в жилищной сфере, имеющие наибольшее значение с точки зрения теории нотариальной защиты прав и интересов участников жилищных отношений. К таким группам предложено отнести:

Во-первых, односторонние сделки и договоры. Нотариально удостоверяемые односторонние сделки в жилищной сфере подразделены на сделки-согласия;

сделки-отказы; сделки, наделяющие полномочиями и подтверждающие их; сделки на случай смерти.

Во-вторых, сделки, влекущие возникновение права собственности на жилое помещение и сделки, влекущие возникновение права пользования жилым помещением. Последние, в свою очередь, необходимо разделить не те сделки, которые приводят к возникновению обязательственных прав на жилое помещение (договор найма, договор безвозмездного пользования, договор аренды и др.) и те, которые приводят к возникновению ограниченных вещных прав на жилые помещения (договор пожизненного содержания с иждивением, завещательный отказ и др.).

В-третьих, сделки в отношении жилых помещений как объектов гражданских и жилищных прав и сделки в отношении имущественных прав (долей в праве собственности на жилое помещение).

7. Обосновано, что значимость деления нотариального удостоверения сделок на обязательные и добровольные имеется только в контексте установления размера нотариального тарифа. Дополнительно аргументировано, что с позиции гражданско-правовых последствий таких разграничений быть не должно. При этом препятствием для возможности установления обязательной нотариальной формы сделки по соглашению сторон может выступать не только закон, но способность такой сделки повлиять на права и интересы третьих лиц. Соответственно, установление обязательной нотариальной формы односторонних сделок по соглашению сторон должно ограничиваться правилами п. 3 ст. 308 ГК РФ.

8. Обосновано значение классификации односторонних сделок, подлежащих восприятию и не подлежащих восприятию с точки зрения нотариальной формы сделки. Нотариальное удостоверение односторонних сделок не позволяет говорить о возникновении правового эффекта от данной сделки, а лишь свидетельствует о соблюдении требуемой законом или соглашением сторон форме. Правовые последствия наступают либо с момента восприятия этой сделки третьими лицами, чьи права и обязанности затрагиваются такой сделкой (передача до-

верности, согласия, информирование об отказе от договора и др.), либо с момента наступления иных юридических фактов, установленных законом (смерть лица при удостоверении завещания).

### ГЛАВА 3. НОТАРИАЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ПО УДОСТОВЕРЕНИЮ (ЗА- СВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЮ) ФАКТОВ КАК МЕРЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

#### *§ 1. Нотариальное удостоверение сделок, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение*

Как показали результаты уже проведенного выше исследования, возникновение или переход права собственности на жилое помещение может происходить на основании значительного числа сделок: односторонних и двух или многосторонних, возмездных и безвозмездных, поименованных в ГК РФ, в ЖК РФ или иных специальных законах и мн. др. В силу общего правила о том, что любая из этих сделок может подлежать нотариальному удостоверению либо в силу закона, либо по желанию сторон договора или единоличного решения участника применительно к односторонним сделкам, требуется сужение предмета исследования по иным критериям, чем происходит систематизация сделок в жилищной сфере. Представляется, что в рамках данного параграфа необходимо сконцентрироваться на двух основных моментах: особенностях предмета (объекта) данного договора, как базового существенного условия любой сделки с жилым помещением, а также на защите прав лиц, проживающих в жилом помещении.

Несмотря на некоторое внимание ученых к исследованию вопросов о понимании жилого помещения, его признаков и видовой характеристике, в настоящее время следует констатировать, что единых подходов в науке не сложилось. Это касается и продолжающейся в цивилистической науке дискуссии о том, что недвижимым имуществом может быть только земельный участок, и отсутствием разграничения жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав, и нерешенными проблемами применительно к видам жилых помещений и их признакам. Единственное монографическое исследование данных вопросов было проведено более десяти лет назад на уровне кандидатской диссертации<sup>1</sup>,

---

<sup>1</sup> Магомедова К.И. Жилое помещение как объект гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук, СПб., 2012. До этого момента можно отметить еще одну кандидатскую диссертацию, название которой дает основание думать о том, что она посвящена исследованию исключительно объекта. Вместе с тем, большая часть работы касается оборота жилого помещения и заключения в отношении него различного рода сделок (Малюткина-Алексеева И. А. Жилая недвижимость как объект гражданского права России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2003).

после этого можно встретить лишь научные статьи, посвященные отдельным аспектам указанной проблематики<sup>1</sup> или отдельные главы в монографиях и учебных пособиях, посвященных различным жилищно-правовым вопросам<sup>2</sup>.

Дискутируя по достаточно большому кругу вопросов, следует заметить, что ученые не часто критикуют само определение жилого помещения, сформулированное в ст. 15 ЖК РФ. Такие его признаки, как изолированность, пригодность и относимость к недвижимому имуществу считаются правильными и не вызывающими возражений. Некоторые ученые дополняют эти признаки указанием на предназначенность для проживания, благоустроенность, необходимость публичного признания такого объекта путем его регистрации и приспособленность к удовлетворению потребностей граждан<sup>3</sup>. Не вдаваясь в эту дискуссию подробно, выскажем некоторые ключевые соображения для раскрытия темы диссертационного исследования.

Нам представляется важным разграничить жилое помещение как объект гражданских и жилищных прав. Сделать это непросто, как и разрешить проблему о соотношении норм гражданского и жилищного права или вопрос о месте жилищного права в системе права и его соотношении с правом гражданским. Однако, делать это необходимо не только с точки зрения задачи развития теории, но и следуя за законодателем, который недаром называет соответствующую главу ЖК РФ как объекты жилищных прав, противопоставляя это наименование ст. 128 ГК РФ, в которой речь идет об объектах гражданских прав.

Для решения этой задачи первоначально, безусловно, стоит опереться на общеизвестный тезис, цитируемый многими и закреплённый в разъяснениях

---

<sup>1</sup> Прасолов Б.В. Объекты жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2017. № 3. С. 33-36. Кобыленкова А.И. К вопросу об объектах жилищных правоотношений // Семейное и жилищное право. 2015. № 4. С. 31 - 35. Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 13-17. Никифорова Н.Н. Проблема определения круга объектов жилищных прав в Жилищном кодексе Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2021. № 3. С. 41-44. Селиванова Е.С. Часть жилого помещения как объект гражданских и жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2020. № 5. С. 42-45. Аман А. Нотариальное совершение сделок с жилыми помещениями с использованием средств материнского (семейного) капитала: пробел контроля статуса жилого объекта // Нотариус. 2022. № 3. С. 29-33. Павленко Д.В. Жилое помещение как объект права собственности граждан по законодательству Республики Абхазия // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 6. С. 181-188.

<sup>2</sup> Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. М.: Юстицинформ, 2019. 636 с.

<sup>3</sup> См., например, Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Указ соч.

высших судебных инстанций. Речь идет о Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>1</sup>, в котором было указано, что судам следует принимать во внимание то, что «гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота»<sup>2</sup>. Это положение говорит нам о том, что необходимость в применении положений ЖК РФ в отношении признаков жилого помещения отпадает тогда, когда речь идет о владении, пользовании и распоряжении жильем как объектом экономического оборота. Другими словами, заключая сделку по отчуждению жилого помещения, по передаче его в пользование по договору коммерческого найма неважны те фактические признаки, которым должно отвечать жилое помещение, а важен лишь факт юридического признания такого объекта жилым на основании данных регистрирующих органов. Вполне можно продать жилье, фактически являющееся непригодным для проживания, но в отношении которого еще не начата или не успела закончиться процедура признания его таковым. Несмотря на фактическое отсутствие признака пригодности, жилое помещение продолжает оставаться в таком качестве в виде объекта гражданских прав. Уходят на второй план и предлагаемые учеными такие характеристики жилого помещения как предназначенность для проживания или благоустроенность, ведь жилое помещение может приобретаться с целью сменить его статус на нежилое помещение, и покупатель не преследует цели вселяться и жить в таком объекте. В том же случае, если речь идет о правовом регулировании именно жилищных отношений, жилое помещение становится объектом жилищных прав с необходимостью соблюдения установленных публичным и частным правом требований к его характеристикам и правовому режиму. Именно отсутствие тех или иных признаков, перечисленных в

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

<sup>2</sup> и в качестве примера такого регулирования приведены нормы о сделках с жилыми помещениями, включая и договор коммерческого найма.

ст. 15, а также иных нормах ЖК РФ в части требований к предмету соответствующих жилищно-правовых договоров, не дает основание рассматривать данные объекты как объекты жилищных прав.

Такой подход значим для нотариальной практики по удостоверению сделок в жилищно-правовой сфере. Проиллюстрируем это на конкретном примере. При обращении к нотариусу для удостоверения договора купли-продажи жилого помещения у последнего, по общему правилу, нет необходимости в выяснении фактического состояния жилого помещения и проверки фактического соответствия его признакам жилого помещения. Для устранения возможных рисков достаточно опираться на данные Росреестра о регистрации соответствующего объекта, а также положений договора о передаче жилого помещения в соответствующем виде. Также нередко нотариусы перед нотариальным удостоверением задают покупателю вопрос о том, осмотрел ли он жилое помещение и все ли в нем его устраивает. Жилое помещение в этом случае рассматривается исключительно как объект экономического оборота.

Однако, совершенно другая ситуация возникает тогда, когда данное жилое помещение приобретается за счет средств материнского (семейного) капитала. В Федеральном законе «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»<sup>1</sup> в качестве направления распоряжения средствами материнского (семейного) капитала называется *улучшение жилищных условий*, аналогичное требование устанавливается и в Правилах, утвержденных Правительством РФ, где отмечается возможность их направления только на улучшение жилищных условий<sup>2</sup>. Подобные публичные требования налагают на нотариусов дополнительную обязанность убедиться в том, что денежные средства, выделенные государством, расходуются надлежащим образом. Ученые, занимающиеся исследованием данного вопроса, обращают внимание на отсутствие в настоящий

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 04.08.2022) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 1 (1 ч.). Ст. 19

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 (ред. от 13.07.2022) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // СЗ РФ. 2007. № 51. Ст. 6374.

момент у нотариусов возможности проверить, что приобретаемое жилое помещение, действительно, является жилым и в отношении него не предпринимаются шаги о признании его непригодным для проживания<sup>1</sup>. Сомневается исследователь и в том, должен ли именно нотариус нести за это ответственность, однако, опираясь на общее требование об обязанности проверить законность удостоверяемой сделки, все же предполагает возможные риски для нотариусов в этой ситуации.

Следует заметить, что значительные шаги в этом направлении были приняты в 2021 году путем внесения изменений в положения ФЗ РФ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>2</sup>. Теперь сведения о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания, а также о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого дома непригодным для проживания обязательно отражаются в кадастре недвижимости в качестве дополнительных сведений (ст. 8), обязанность по предоставлению данных сведений возложена на органы государственной власти и органы местного самоуправления (ст. 32), а выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна отражать данную информацию (ст. 62).

Данное обстоятельство полностью не решает озвученную проблему, поскольку помещение может находиться в процессе признания его аварийным или непригодным, что не отражается в ЕГРН, однако, подчеркивает то обстоятельство, что проверка наличия признаков жилого помещения как объекта жилищных прав важна в том случае, если речь идет о необходимости защиты не гражданских, а именно жилищных прав граждан. Сам по себе факт отнесения помещения к непригодным не изменяет подходов к оформлению прав в отношении

---

<sup>1</sup> Аман А. Указ. соч.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 26.05.2021 г. № 148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 22. Ст. 3683.

него и не выступает препятствием для заключения сделок по отчуждению данного жилого помещения.

Определенное подтверждение такого подхода можно встретить и в свежей судебной практике. Так, по одному из дел, молодой семье (молодым специалистам) были предоставлены денежные средства в виде социальной выплаты на строительство (приобретение) жилья в сельской местности. Нарушив условия федеральной программы, они приобрели квартиру за счет ипотеки и собственных средств, а за счет социальной выплаты осуществили в приобретенном доме ремонт, что было расценено как использование социальной выплаты не по целевому назначению. Удовлетворяя иск о возврате средств субсидии нижестоящие суды формально подходили к оценке сложившейся ситуации, полагая, что «усовершенствование приобретенного жилого дома, создание комфортных условий для проживания в доме за счет его ремонта не отвечают целям предоставления социальной выплаты», а доводы ответчиков о том, что «их вины в нецелевом использовании социальной выплаты нет и что за счет этих средств были произведены реконструкция и ремонт приобретенного дома, поскольку проживание в нем было невозможно», были отклонены. ВС РФ отменил указанные решения и обратил внимание, что одной из задач программы является удовлетворение потребностей сельского населения, в том числе молодых семей и молодых специалистов, в благоустроенном жилье. Это накладывает на суд обязанности проверить было ли приобретенное помещение пригодным для проживания, были ли использованы приобретенные за счет средств социальной выплаты строительные материалы на улучшение технического состояния жилого дома в целях приведения его в состояние, пригодное для постоянного проживания<sup>1</sup>.

Данный пример подтверждает, что вопрос о пригодности, как признаке жилого помещения, ставится тогда, когда речь идет непосредственно об использовании жилого помещения для проживания, что повышает требования к органам,

---

<sup>1</sup> Дело направлено на новое рассмотрение (Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации. 2022. № 2, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.10.2022 г. (документ опубликован не был) // СПС Консультант Плюс

наделенных контрольными функциями (в том числе и за оборотом жилых помещений) в части проверки соблюдения признаков жилого помещения как объекта жилищных прав. Указанное позволяет сформулировать различия в оценке признаков жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав.

Для заключения сделки с жилым помещением как объектом гражданских прав (объектом экономического оборота) достаточно установления признака его государственной регистрации, что свидетельствует о публичном признании соблюдения всех необходимых требований (соблюдение юридического признака). Для заключения сделки с жилым помещением как объектом жилищных прав (объект для проживания) необходимо устанавливать отсутствие противоречий между юридическим признаком и фактическими признаками жилого помещения с целью защиты прав лиц, проживающих в жилом помещении или планирующих проживание в нем.

Следующим немаловажным вопросом, значимым в практической деятельности нотариуса при удостоверении сделок с жилыми помещениями, направленными на возникновение или переход права собственности на жилое помещение, является видовая характеристика жилых помещений.

Общеизвестные виды жилых помещений перечислены в ст. 16 ЖК РФ и включают 1) квартиру, 2) часть квартиры; 3) комнату; 4) жилой дом; 5) часть жилого дома. Предложенные в указанной норме дефиниции квартиры, жилого дома и комнаты подвергаются в научной литературе существенной критике, как и отсутствие легальных определений таких самостоятельно поименованных объектов как часть квартиры и жилого дома. Добавляются к этой дискуссии проблемы соотношения указанных объектов с долями в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также долями в праве собственности на само жилое помещение. Никак не реагирует пока законодатель и на существенные практические сложности, связанные с правами на жилые помещения в

домах блокированной застройки, что приводит к серьезным противоречиям в судебной практике<sup>1</sup>.

Многоаспектность данной проблематики не позволяет остановиться на характеристике всех ее аспектов, поэтому остановимся на наиболее важных из них в контексте темы диссертационного исследования.

Первый аспект касается возможности существования в качестве самостоятельных объектов частей квартиры и жилого дома. Подход ученых к характеристике данных объектов существенно различается. Ряд ученых просто цитируют ЖК РФ в этой части, игнорируя существование таких объектов<sup>2</sup>, другие – не считают возможным их самостоятельное существование в качестве объектов прав, третьи – предлагают, например, считать, что «...часть жилого дома – это доля в праве общей собственности», а «часть квартиры – тоже жилое помещение, включающее в себя комнату и долю в праве собственности на вспомогательные помещения»<sup>3</sup>. Существует и позиции о том, что частью квартиры является комната<sup>4</sup>, а, соответственно, частью жилого дома – квартира<sup>5</sup>, что перекликается с идеей о том, что надобность в самостоятельном существовании таких объектов отсутствует.

Существенный сдвиг в подходах к характеристике «части жилого дома» произошел после изменений в регистрационное законодательство. Так, Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не предусмотрел регистрацию права собственности на часть дома как самостоятельный объект, что повлекло за собой изменение подходов к данному объекту с точки зрения материального права. Минэкономразвития в одном из своих писем, посвященных разделу жилого дома, указало, что «Часть жилого дома не поименована в гражданском законодательстве в качестве объекта

---

<sup>1</sup> Сперанская Л.В. Можно ли признать квартиру частью жилого дома? Вопрос-ответ // СПС Консультант-Плюс. 2022.

<sup>2</sup> Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Указ соч. (§ 1.2. Виды жилых помещений. Многоквартирный дом)

<sup>3</sup> Прасолов Б.В. Указ соч. С. 37-38.

<sup>4</sup> Кобыленкова А.И. Указ. соч.

<sup>5</sup> В первую очередь речь идет о ситуациях признания квартир частью жилого дома блокированной застройки (См, например, Решения Ефремовского районного суда Тульской области от 30.01.2019 г. по делу № 2-100/2019-М-9/2019, Саратовского районного суда Саратовской области от 23.10.2019 г. по делу № 2-1074(1)/2019 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации» и вслед за позицией Верховного Суда РФ, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета<sup>1</sup>, сформулировала вывод о том, что часть жилого дома может быть поставлена на кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости, если она является обособленной и изолированной и отвечает требованиям, предъявляемым к блокам в жилых домах блокированной застройки, ч. 2 ст. 49 ГрК РФ.

Представляется, что критика ученых, указывающих, что такой подход является лишь попыткой «вывернуться из создавшейся ситуации, когда административный закон проигнорировал базовые нормы других отраслей права», вполне справедлива<sup>2</sup>. Другое дело, что такая ситуация стала возможной в силу недостаточного урегулирования жилищным законодательством такого объекта как часть жилого дома. Поскольку такое решение в настоящий момент принято в отношении жилых домов, раздел которых (а соответственно и появление его частей) более частое и возможное явление, чем раздел квартиры, то, представляется, что аналогичный подход применит правоприменитель и в случаях с разделами последних. Правда, в этом случае нельзя будет говорить об аналогии с домами блокированной застройки, однако, обосновать создание в этом случае двух самостоятельных квартир или комнат как объектов прав достаточно легко. Такой подход, как представляется, вновь направлен на обоснование необходимости исключения указанных объектов из ст. 16 ЖК РФ.

Вместе с тем, нам видится иное решение данного вопроса, основанное на предложенном выше подходе, разграничивающим понимание жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав. Индивидуализация путем регистрации части жилого дома или части квартиры как самостоятельных объектов с

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 7.

<sup>2</sup> Никифорова Н.Н. Указ. соч.

позиции гражданского законодательства нам представляется излишней, поскольку существенно усложняет «многослойную» конструкцию объектов недвижимого имущества в жилищной сфере.

Часть дома в определенных обстоятельствах может представлять из себя отдельную квартиру с отдельным входом и общим имуществом и тогда разделенный индивидуальный дом превратится в многоквартирный дом или, при надлежащем законодательном закреплении соответствующего понятия, его можно представить как блок дома блокированной застройки. Часть квартиры – это несколько комнат с общим имуществом, что можно признать отдельной квартирой при возможности организации отдельного входа. Другими словами, существующими на данный момент объектами – квартирой, жилым домом и комнатой вполне охватываются все возможные ситуации индивидуализации жилых помещений и их регистрационного учета как объекта гражданских прав. Вместе с тем, часть дома или часть квартиры вполне могут рассматриваться как объекты жилищных прав в случае предоставления их в пользование для проживания на любом законном основании. Для этого не требуется их индивидуализация путем регистрации, а по аналогии с выработанной позицией высших судов по отношению к аренде части вещи, может быть индивидуализирована (описана) сторонами в соответствующих соглашениях (договорах найма, договорах об определении порядка пользования и др.) или в решении суда, определяющего порядок пользования жилым помещением. В этом смысле мы разделяем и поддерживаем идею Е.С. Селивановой о том, что «...в жилищных правоотношениях наряду с "целой" вещью объектом жилищных прав может выступать часть квартиры или часть жилого дома, которые могут предоставляться в пользование...»<sup>1</sup>. Однако, дальнейший безапелляционный вывод автора требует критической оценки. Речь идет об утверждении, что «часть жилого дома и часть квартиры являются недвижимым имуществом» и должны быть исключены из правоотношений собственности, однако могут выступать либо в качестве объектов обязательственных пра-

---

<sup>1</sup> Селиванова Е.С. Указ. соч.

воотношений, либо предоставляться в пользование гражданам на основании личного сервитута. Данные утверждения внутренне противоречивы, поскольку, с одной стороны, автор предлагает считать часть жилого дома или квартиры недвижимым имуществом (при отсутствии их регистрации), при этом исключает возможность передачи таких объектов в собственность других лиц, но, с другой стороны, одновременно допускает их передачу по договору в пользование.

Полагаем, что для правильного разрешения данного вопроса вполне достаточно обратиться к уже давно проведенной дискуссии среди цивилистов о части вещи в качестве объекта договора аренды, а также выработанной по данному вопросу судебной практики<sup>1</sup>. «Часть дома» или «часть квартиры» не могут считаться недвижимой вещью, это обособленное и индивидуализированное пространство, которое передается исключительно в пользование и должно обеспечивать возможность выполнения основной функции жилого помещения – проживания в нем. Недвижимая вещь как объект гражданских прав возникнет только после ее регистрации (что пока в определенных случаях допускается законодателем). Часть квартиры и дома не становится объектом гражданских прав, но может выступать объектом прав жилищных. Понимая, что в данной конструкции все равно не дается ответа на вопрос о том, что будет выступать предметом договора коммерческого найма части вещи. Если именно часть жилого помещения, то ее нужно признавать самостоятельным объектом прав, либо исходить из идеи о том, что предметом (объектом) договора найма части квартиры является исполнение обязательства, в содержание которого входят действия наймодателя по предоставлению возможности нанимателя пользоваться вещью<sup>2</sup>.

Именно поэтому, предлагает сохранить в качестве объектов жилищных прав в ст. 16 ЖК РФ 1) квартиру; 2) жилой дом (индивидуальный или блокированный); 3) комнату, а в отношении части квартиры или дома указать, что они

---

<sup>1</sup> См., например, Бевзенко Р.С. Аренда части вещи // Журнал РШЧП. №1. 2018. Июль-август. [https://privlaw-journal.com/wp-content/uploads/2018/08/01\\_\\_-%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B8\\_%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9B.pdf](https://privlaw-journal.com/wp-content/uploads/2018/08/01__-%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B8_%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9B.pdf); Жевняк О.В. Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 4. С. 20 - 36.

<sup>2</sup> Предметом обязательства считается то, что подлежит исполнению. См.: Дернбург Г. Пандекты. Общая часть. Т. 1. М., 1906. С. 67.

могут выступать объектами жилищных прав при предоставлении их в пользование для проживания, в случаях, установленных законом или соглашением сторон.

В завершении исследования вопроса о видах жилого помещения затронем вопрос о доле в праве собственности на жилое помещение как объекте гражданских и жилищных прав. О природе доли в праве собственности написано немало научных работ. Ученые, начиная с римского права, задаются примерно одинаковым набором вопросов: «В чем заключается правовая сущность доли в общей долевой собственности? Каково ее назначение? Доля – самостоятельный объект гражданского права? Часть вещи или часть в праве собственности? А может, это просто определенная экономическая ценность (числовой коэффициент), выражающаяся в денежной форме при разделе общего имущества?»<sup>1</sup>. Нельзя не обратить внимание, что за столетия исследования данного вопроса, практически все отмечают, что ни одна концепция полностью не отражает сущность долевой собственности и многообразия возникающих при этом отношений. В ряде случаев вполне применима концепция доля в стоимости, в других же – концепция доля в праве. Одно дело, когда речь идет об использовании имущества, находящегося в общей собственности, и совсем другое дело, когда речь идет об отчуждении доли или необходимости определения ее стоимости при невозможности выдела доли в натуре.

Представляется, что для жилищного права проблематика долевой собственности и оценка доли как объекта права должна происходить с тех же самых позиций, которые были предложены выше в отношении различных видов жилых помещений. Доля не является жилым помещением, не является вещью или частью вещи, а должна рассматриваться как особое имущественное право<sup>2</sup>. Это имущественное право может быть предметом гражданско-правовых сделок по ее

---

<sup>1</sup> Паничкин Р.М. Правовая природа доли в общей долевой собственности // Актуальные проблемы российского права. 2022. № 6; Зарубин А.В. Природа доли в праве общей долевой собственности // Нотариус. 2018. № 7. С. 31-34.

<sup>2</sup> В юридической литературе данная точка зрения получила наибольшую поддержку и не вызывает особых дискуссий (См., например, Хликова О.Г. Доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения как объект гражданских и жилищных прав // Пролог: журнал о праве / Prologue: Law Journal. 2017. № 4; Барinov Д. А. Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности // Вопросы российского и международного права. 2016. № 5. С. 30-37.

отчуждению. Особый контроль законодателя за оборотом данного объекта в жилищной сфере связан не столько с природой самой доли, особые правила оборота которой давно установлены в гражданском законодательстве (правила преимущественной покупки и т.д.), а именно с тем, что принадлежность доли в праве собственности на жилое помещение предполагает совместное проживание в данном объекте. Именно необходимость в дополнительной защите прав совместно проживающих лиц, нередко вынужденно (не по собственной воле) оказавшихся в одном жилом помещении, должна подталкивать законодателя к выработке особых правовых механизмов, связанных с правилами отчуждения доли в праве собственности на жилое помещение. Именно такой подход стал наблюдаться в последнее время. Речь идет, в первую очередь, о введении обязательного нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей в праве собственности на жилое помещение, а также договоров ипотеки доли в праве собственности на жилое помещение. Следующий значительный шаг сделан был путем введения дополнительных ограничений для собственников жилого помещения по дроблению жилья на мелкие доли, не дающие возможности совместного проживания в жилом помещении. Таким критерием в настоящий момент выбран минимум в 6 кв. метров на одного человека.

Данное законодательное решение, в определённой части, снизило накал дискуссии о нотариальной проверке законности сделок по отчуждению «микродолей». Одни нотариусы утверждают, что сам по себе факт удостоверения такой сделки должен вызывать у нотариуса определенные подозрения и требует более глубокой проверки соответствия ее содержания действительным намерениям сторон<sup>1</sup>. Другие обосновывают, что выяснение цели сделки со стороны нотариуса является субъективным фактором, основанным на изначальной оценке поведения стороны как недобросовестного, а будущих действий покупателя жилого

---

<sup>1</sup> См, например, Александрова М.А. Удостоверение сделок с микродолями в праве собственности на недвижимое имущество // Нотариальный вестник. 2019. № 12. С. 5-13.

помещения, как неправомерных<sup>1</sup>. С точки зрения устоявшейся в российской доктрине разграничения в квалификации цели и мотивов заключения договоров<sup>2</sup>, вторая позиция представляется нам наиболее убедительной. Оснований отказать в заключении договора купли-продажи или дарения микродоли в праве собственности на жилое помещение у нотариуса нет, поскольку цель сделки по отчуждению доли – передача права собственности, тогда как мотив (дальнейшее проживание, вложение средств, желание сделать приятное) – выходит за рамки вопроса о проверке ее законности. Вместе с тем, в судебной практике встречаются примеры именного такого обоснования правомерности отказа нотариуса от удостоверения договора. Так, суд поддержал нотариуса, отказавшего в удостоверении договора дарения 1/58 доли в праве собственности на квартиру площадью 57,2 кв. м. Основные аргументы сводились к следующему: 1) из письменных пояснений сторон следует, что целью заключения договора дарения 1/58 доли квартиры являлось проживание дарителя в квартире на законном основании; 2) данная цель не может быть достигнута, поскольку доля незначительна и даритель не сможет получить в соответствии с положениями п. 2 ст. 247 ГК РФ в свое владение и пользование жилую площадь, соразмерную ее доле, так как такой комнаты в квартире не имеется; 3) при таком положении, указанная заявителями цель сделки по дарению квартиры, с очевидностью свидетельствует о несоответствии договора дарения закону; 4) поскольку проживание невозможно, то невозможна и регистрация в жилом помещении, т.к. она будет фиктивной (что может влечь уголовную ответственность). Резюмировал все эти аргументы суд указанием на то, что сделка дарения формально не запрещена, но стороны, совершая ее, злоупотребляют своим правом<sup>3</sup>.

По указанным выше соображениям поддержать вышеуказанную аргументацию нельзя. Стороны еще не совершили тех действий, которые суд уже смог

---

<sup>1</sup> Радченко И.В. К вопросу о допустимости удостоверения сделок с микродолями в праве собственности на недвижимое имущество // Нотариальный вестник. 2020. № 4-5. С. 100-101.

<sup>2</sup> Более подробно, см., например, Петрова Д. Отпадение цели договора в российском праве // [https://zakon.ru/blog/2021/12/6/otpadenie\\_celi\\_dogovora\\_v\\_rossijskom\\_prave](https://zakon.ru/blog/2021/12/6/otpadenie_celi_dogovora_v_rossijskom_prave)

<sup>3</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.05.2020 г. № 33-9675/2020 по делу № 2-2778/2019 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

проквалифицировать как злоупотребление правом. Более того, сам суд в своем решении указал на тот факт, что проживать в жилом помещении при незначительности доли новый собственник «...**по общему правилу**, не сможет». Данная неоднозначность очень показательна и подрывает ту аргументацию, которую привел суд. При отсутствии споров между участниками долевой собственности, обладатель микродоли вполне может вселиться и проживать в жилом помещении вне зависимости от размера доли, а потому даже наличие такой вероятности ставит под сомнение правомерность отказа в удостоверении сделки по отчуждению доли. Это дополнительные аргументы, которые можно выдвинуть против приведенного решения суда. Основной же аргумент был изложен выше. Целью договора дарения является передача имущества в собственность, а мотивы, по которым сделка заключалась, не имеют юридического значения, могут меняться и не входят в проверку законности сделки. Стороны вообще не обязаны объяснять нотариусу какими мотивами они руководствовались, приняв решение о заключении сделки по отчуждению доли в праве собственности.

В свете изменений ст. 30 ЖК РФ следует понимать, что введением ограничений на дробление долей законодатель остановил данный процесс на будущее. Однако, колоссальное количество жилых помещений уже разделены на незначительные доли (микродоли). Кроме того, не попали под эти ограничения случаи дробления жилья в порядке наследования или приватизации. Соответственно, масштаб проблемы всего лишь несколько уменьшится, что требует, как минимум, разъяснений высшей судебной инстанции по данному вопросу.

Помимо уже совершенных законодателем шагов в плане контроля за оборотом долей в праве собственности на жилое помещение, которые следует оценить позитивно, мы надеемся, что законодатель в данном вопросе не остановится. В частности, давно напрашивается введение запрета на дарение доли в праве собственности на жилое помещение постороннему лицу, не являющегося членом семьи дарителя, поскольку дарение доли является наиболее распространенным способом обхода положений закона о преимущественном праве по-

купки. Признать же эту сделку ничтожной на практике практически невозможно<sup>1</sup>. Безусловно, данное предложение не разрешит всех проблем, которые могут возникнуть. В том числе, и между членами семьи, однако, исключит возможность вселения и проживания в жилом помещении чужих для собственников людей. В настоящее время, судам приходится применять очень изощренные подходы, для того, чтобы уберечь от подобного рода сделок хотя бы несовершеннолетних детей. Так, суды в настоящее время признают такие сделки недействительными и возвращают долю в праве собственности на жилое помещение родителю, в частности, указывая, что «Ответчик, заключив договор о передаче в собственность недвижимого имущества с посторонним для семьи человеком, ухудшил жилищные условия и ущемил права своей несовершеннолетней дочери, ограничив ее право пользования всей квартирой. Ответчиком не бралось во внимание то обстоятельство, что собственником доли квартиры будет посторонний мужчина, что негативно скажется на условиях проживания другого собственника доли квартиры – несовершеннолетней»<sup>2</sup>.

До тех пор, пока высказанное нами предложение не найдет отражение в законодательстве, нотариусам следует иметь ввиду данную тенденцию, складывающуюся в правоприменении, и отказывать в нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей в том случае, если доля отчуждается постороннему лицу, а в квартире проживает или имеет долю несовершеннолетний, поскольку такие сделки признаются недействительными как противоречащие основам правопорядка и нравственности.

Еще одной серьезной проблемой, с которой сталкиваются участники долевой собственности на жилое помещение, является ситуация не оформления наследственных прав. Общеизвестное правило о том, что получение свидетельства о праве на наследство и регистрация прав при наследовании носит лишь

---

<sup>1</sup> По крайней мере нам не встретилось ни одного судебного решения, в котором бы суду удовлетворили иски о мнимости дарения доли, прикрывающей договор купли-продажи доли (См.: Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 09.12.2021 г. по делу № 88-28218/2021; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28.06.2022 г. № 88-15131/2022 по делу № 2-2104/2021; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 18.02.2020 г. по делу № 88-3004/2020 (документы опубликованы не были) // СПС «Консультант Плюс»).

<sup>2</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 20.03.2019 г. по делу № 33-19789/2019 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

правоподтверждающий характер, а само право собственности возникает с момента принятия наследства, приводит к значительному нарушению прав собственников в ситуации с долевой собственностью на жилое помещение. На одном из информационных ресурсов был дан ответ на следующий вопрос: «...могу ли я продать свою унаследованную долю в квартире постороннему лицу, если один из наследников вступил в наследство, но не оформил его, то есть в выписке ЕГРН он не числится как собственник доли?». Ответ, данный одним из нотариусов, сводится к следующему: поскольку для соблюдения норм законодательства о праве преимущественной покупки требуется известить в письменной форме иных участников долевой собственности, то сделать это можно только после выдачи нотариусом свидетельства о праве на наследство всем собственникам, а потому нужно в любом случае дожидаться, когда второй собственник получит свидетельство о праве на наследство»<sup>1</sup>.

Представляется, что подобный подход полностью блокирует возможность для собственника доли реализовать свое право собственности на жилое помещение и распорядится ей по своему усмотрению, поскольку иные сособственники, не желающие отчуждения доли, могут вообще никогда не обратиться к нотариусу для получения свидетельства или существенным образом затягивать этот вопрос в своих интересах.

Не работает в данном случае и механизм судебной защиты, поскольку суды отказывают в удовлетворении исков о понуждении к получению свидетельства о праве на наследство. Так, по одному из дел, истец-инвалид обратился в суд с иском к своей сестре с требованием обязать ответчика получить свидетельство о праве на наследство по завещанию с последующей регистрацией права собственности. Истец полагал, что ответчик намеренно не получает свидетельство о праве на наследство по завещанию на 1/3 доли в праве собственности на квартиру и не регистрирует право собственности на данную долю квартиры, чем намеренно со-

---

<sup>1</sup> Федеральная нотариальная палата: нотариусы советуют // <https://realty.ria.ru/20220825/nasledstvo-1811886257.html>

здает препятствия истцу в распоряжении имуществом, находящемся в их в долевой собственности. Истец же является инвалидом, желает продать свою долю и приобрести жилое помещение на 1 этаже. Отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что «правовых норм, обязывающих наследника получить свидетельство о праве на наследство, зарегистрировать право собственности на объект недвижимости, действующее законодательство не содержит»<sup>1</sup>.

Представляется, что нотариусы имеют все возможности для разрешения данной ситуации и не должны создавать для участников долевой собственности искусственных барьеров по распоряжению своей долей. Тем более, когда речь идет о социально важных отношениях долевой собственности в жилищной сфере. Нотариусы могут, запросив материалы наследственного дела, выяснить кто из наследников принял наследство и имеет право на получение свидетельства о праве на наследство. Такая информация даст возможность уведомить надлежащим образом всех участников долевой собственности для соблюдения положений ст. 250 ГК РФ. Для Росреестра никаких препятствий для регистрации сделки по отчуждению доли в этом случае нет.

В завершении параграфа о нотариальном удостоверении сделок по отчуждению жилых помещений нельзя обойти вниманием вопрос о необходимости введения обязательного их нотариального удостоверения. Нельзя не заметить, что и представители нотариального сообщества, и ученые, занимающиеся данным вопросом, во многом единодушны: такое решение вопроса назрело. В масштабах страны основным плюсом от такого решения называется снижение издержек субъектов гражданского оборота и экономия бюджетных средств государства за счет уменьшения количества исков об оспаривании таких сделок<sup>2</sup>. Как отметил Президент нотариальной палаты РФ «В настоящее время пока лишь нотариат способен эффективно и ответственно выполнять роль гаранта законности сделки», одновременно указывая, что «нотариат полностью готов к расширению

---

<sup>1</sup> Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14.01.2020 г. № 88-184/2020 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

<sup>2</sup> Тымчук Ю.А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в международном гражданском обороте : автореф. дис. ... канд. юрид. наук М., 2019. С. 11.

своей компетенции в сфере сделок с жилой недвижимостью граждан...»<sup>1</sup>. Д. А. Формакидов аргументирует свое предложение о введение обязательной нотариальной формы для сделок, направленных на отчуждение гражданами жилых помещений, целями «эффективной правовой защиты малограмотных, одиноких, пожилых граждан, граждан с ограниченными возможностями здоровья и иных категорий физических лиц, нуждающихся в особой социально-правовой защите»<sup>2</sup>. В целом разделяя данные утверждения и не возражая против введения обязательного нотариального удостоверения сделок с жилыми помещениями, влекущими переход права собственности, применительно к физическим лицам, отметим следующие моменты.

Как представляется, данный вопрос перестал быть очень острым применительно к сделкам по отчуждению после введения такой процедуры в отношении долей в праве собственности на жилые помещения. Мы уже обращали на это внимание, но еще раз подчеркнем, что после процесса приватизации, дробления жилых помещений, приобретаемых за счет использования средств материнского (семейного) капитала, при наследовании, процент квартир, не находящихся в долевой собственности, существенно снизился. Это приводит к тому, что значительная часть сделок с жилыми помещениями и так сегодня подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Также следует заметить, что достаточно часто, особенно в отношении дорогостоящих жилых объектов, стороны все же предпочитают нотариальное удостоверение сделки по соглашению сторон.

Такое «переходное» решение по процедуре обязательного удостоверения сделок с долями в праве собственности на жилое помещение позволяет сформировать если не позитивное отношение к ней граждан (лишние расходы все равно не могут восприниматься исключительно положительно), то по крайней мере, не вызывать преимущественно отрицательной оценки. Удобства, связанные с отсутствием необходимости идти в Росреестр, возможность удостоверить сделку дистанционно, возможность привлечь к ответственности нотариуса в случае

---

<sup>1</sup> Корсик К.А. Нотариальная форма сделок граждан с недвижимостью // Нотариальный вестник. 2021. № 2. С. 3, 4. С. 2-4.

<sup>2</sup> Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации. С. 25.

оспаривания сделки – все эти факторы начинают оцениваться участниками оборота позитивно.

Вместе с тем, нельзя не заметить, что судебные споры, связанные с обязательностью нотариального удостоверения сделок с недвижимостью в целом и жилыми помещениями в частности, часто связаны с противоположной оценкой регистрирующего органа и сторон сделки по вопросу о том, требуется это удостоверение или нет. Так, Верховному Суду РФ пришлось разбираться в вопросе о том, правомерно ли приостановление регистрации сделки по дарению доли в праве собственности на жилое помещение. В частности, суд указал, что при дарении отсутствует необходимость соблюдать правила преимущественной покупки, а потому «в отношении договора дарения долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, когда одаряемый становится единственным собственником объекта недвижимости, правило части 1 статьи 42 Закона о государственной регистрации недвижимости о нотариальном удостоверении не подлежит применению»<sup>1</sup>. Противоположный вывод сделал Верховный Суд РФ применительно к спору об обязательном нотариальном удостоверении договора купли-продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество в случае их заключения в процессе процедуры банкротства на торгах<sup>2</sup>. Не вдаваясь в эти дела детально, подчеркнем, что подобные разночтения не должны иметь места. Закон четко должен устанавливать перечень сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Полностью исключить такие споры можно будет в том случае, если будет введена обязательная нотариальная форма всех сделок по отчуждению жилых помещений.

---

<sup>1</sup> Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 18.05.2022 г. № 9-КАД22-1-К1 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

<sup>2</sup> Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2021 г. № 75-КАД21-1-К3 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

## **§ 2. Нотариальное удостоверение сделок, направленных на возникновение ограниченных вещных прав на жилое помещение**

Считаем нецелесообразным в рамках данного исследования погружаться самостоятельный и дискуссионный в цивилистической науке вопрос о понимании и признаках ограниченных вещных прав в целом и прав на жилые помещения в частности. В рамках предыдущего раздела диссертационного исследования нами был сформулирован вывод о том, что ЖК РФ отнес к таким правам право отказополучателя на жилое помещение (ст. 33 ЖК РФ) и право получателя ренты (ст. 34 ЖК РФ). Именно этим правам на жилые помещения и будет уделено самое пристальное внимание в рамках данного параграфа, поскольку возникают оба этих права именно из нотариально удостоверенных фактов – завещательного отказа как вида завещательного распоряжения и договора пожизненного содержания с иждивением, как договора, подлежащего обязательному нотариальному удостоверению. Некоторое внимание будет уделено и договору ипотеки жилого помещения, как договора, порождающего определенные вещные обременения, но не приводящие к возникновению самостоятельного вещного права проживания в жилом помещении.

*Завещательный отказ как юридический факт, подлежащий нотариальному удостоверению.* Характеристика нотариального удостоверения завещательного отказа как вида завещательного распоряжения, по сути, сводится к описанию процедуры нотариального удостоверения завещания. Другими словами, для надлежащей защиты прав участников жилищных отношений, нотариусу необходимо оценить условия действительности самого завещательного распоряжения и тем самым снизить риски оспаривания завещания как односторонней сделки. При этом, именно такой вид завещательного распоряжения, при котором у лица возникает ограниченное вещное право на жилое помещение, является наиболее «неприятным» для наследника, который получает в наследство жилое помещение, обремененное правами третьих лиц, как правило, на весь срок жизни

отказополучателя. Возможности продажи такого жилого помещения резко снижается, как и экономическая привлекательность такого обремененного имущества. Именно поэтому, риски оспаривания завещаний, содержащих завещательные отказы об обязанности предоставить право пользования жилым помещением не редкость в судебной практике<sup>1</sup>.

Однако, более серьезной задачей, которую, к сожалению, в настоящий момент нотариусы не решают, является проблема защиты прав участников данных отношений при дальнейшем взаимодействии наследника, отказополучателя и иных лиц, проживающих (или тех, кто будет проживать в будущем) в данном жилом помещении. Это колоссальная проблема, которая сегодня не решена. Законодатель в ст. 33 ЖК РФ применительно к праву отказополучателя ограничился несколькими положениями, которые, как известно, сводятся к следующему. Во-первых, установлено равноправие между собственником и отказополучателем в вопросе пользования жилым помещением. Во-вторых, закреплена солидарная ответственность отказополучателя и собственника по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. В-третьих, предоставлена возможность отказополучателю зарегистрировать свое право в Росреестре. В-четвертых, предусмотрено, что данное право прекратится при истечении срока, указанного в завещании (если он был установлен), либо случае виновного поведения отказополучателя (ст. 35 ЖК РФ).

Больше никакого правового регулирования указных отношений нет. Очевидно, что молчание законодателя приводит к огромному числу конфликтных ситуаций, разрешить которые сегодня можно только в судебном порядке и только при использовании аналогии закона. Насколько она уместна в тех или иных случаях, мы скажем чуть позже, продемонстрировав примеры конкретных судебных решений. Первоначально обратим внимание на доктринальную проблему, требующую разрешения.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 18.05.2018 г. по делу № 33-8146/2018; Определение Санкт-Петербургского городского суда от 13.12.2010 г. № 33-16760 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

Известно, что в цивилистической науке активно обсуждается такой признак вещных прав как *numerus clausus*, согласно которому перечень вещных прав должен быть определен законом. Основной аргумент в защиту этого принципа лежит в плоскости защиты прав третьих лиц, которые не могут страдать от произвола собственника, установившего по отношению к вещи неизвестные никому по содержанию права, что в итоге приведет к серьезной дестабилизации гражданского оборота<sup>1</sup>. Более того, «очевидно, что если одному собственнику разрешить связывать свое имущество выполнением разнообразных "прихотей", тогда его правопреемники будут рассчитывать на такие же правомочия, тем самым имущество покроется слоями обязательств»<sup>2</sup>, а последствия такого шага приводят к тому, что «множественность вещных прав на одну и ту же вещь представляет собой плодородный источник сложностей и судебных споров и может нанести существенный ущерб использованию самой вещи. Недвижимость обесценивается, и возникают судебные споры»<sup>3</sup>.

Удивительно, но такая очевидная и понятная вещь абсолютно не принимается во внимание, когда речь заходит о столкновении в жилом помещении нескольких субъективных прав на один объект, возникновение которых прямо разрешено законодателем при том, что ни содержание этих прав, ни условия разрешения потенциальных конфликтов между обладателями этих прав никак не урегулировано нормами российского права. Следует констатировать, что в независимости от того, считаем ли мы наем, ссуду или аренду вещным правом или обязательственным, множественность различных прав на одно жилое помещение — это данность действующего правопорядка, игнорировать которую нельзя. Недостаточно в законе прописать, что собственник и отказополучатель — равноправные пользователи, поскольку это не дает ответов на многочисленные жизненные

---

1 Как справедливо отмечает А.Д. Алдошкина «Категория "все третьи лица", с нашей точки зрения, слишком трансцендентна для установления рассматриваемых ограничений. Вместе с тем для защиты потенциальных приобретателей, которые неминуемо столкнутся с трудностями в попытках узнать о наличии и об особенностях неурегулированного ни законом, ни судебной практикой ограниченного вещного права, небезосновательной представляется презумпция строго определенного перечня вещных прав» (См.: Алдошкина А.Д. *Numerus clausus* вещных прав: происхождение и обоснование догматической конструкции // Вестник гражданского права. 2020. № 4)

<sup>2</sup> Алдошкина А.Д. Указ соч.

<sup>3</sup> Там же.

вопросы, возникающие при столкновении прав этих лиц на одно жилое помещение.

С.И. Сулова в докторской диссертации предложила различные классификации субъективных прав на жилые помещения, одна из которых наглядно демонстрирует наличие значительно числа зависимостей субъективных прав на жилые помещения, причем зависимости как вертикального, так и горизонтального уровня. При завещательном отказе возникает не только зависимость вертикального уровня: собственник (наследник) – отказополучатель, но и могут возникать различного рода зависимости горизонтального уровня: отказополучатель – члены семьи собственника – член семьи отказополучателя – наниматель по договору коммерческого найма – ссудополучатель<sup>1</sup>.

Соответственно, отталкиваясь от очевидного факта, что проживание в одном жилом помещении нескольких лиц, обладающих различными субъективными правами на жилое помещение – это то, что является источником потенциальных споров и конфликтов и, в конечном счете, обесценивает саму вещь и создает серьезные риски для стабильности гражданского оборота, исключать и минимизировать эти конфликты – задача не только законодателя, но и иных профессиональных участников гражданского оборота. И в этом смысле нотариус – это именно та фигура, которая может если не исключить, то хотя бы минимизировать риски возникновения подобных конфликтов, что, несомненно, приведет к защите прав участников жилищных отношений.

Нельзя в этой связи не процитировать классиков философии. Г.Ф. Гегель считал, что личность не может быть полностью свободна, если несвободна его собственность<sup>2</sup>, тогда как Иммануил Кант ключевым вопросом в теории собственности считал необходимость определить способ взаимодействия лиц друг с другом при сохранении ими независимости и свободы выбора. Философ подчеркивал, что любое действие лица правильно до того момента, пока оно может сосуществовать со свободой каждого. Ограничение же свободы выбора лица

---

<sup>1</sup> Сулова С.И. Правовые формы жилищных отношений: дис. ... д-ра. юрид. наук, М., 2015.

<sup>2</sup> Гегель Г.В.Ф. Философия права. М.: Мысль, 1990. С. 101, 118, 255.

должно и может осуществляться только для сохранения всеобщей независимости<sup>1</sup>.

Вместе с тем, анализ юридической литературы, адресованной нотариусам, дублирует в своем содержании лишь одну проблему, которая освещается применительно к завещательному отказу. Речь идет о документе, который может быть выдан отказополучателю в подтверждении существования данного права и дальнейшего обращения в Росреестр для осуществления его регистрации. Ученые приходят к выводу, что нотариус вправе выдать по обращению заявителя свидетельство о праве отказополучателя<sup>2</sup>. Вместе с тем, представляется, что актуальность данной тематики для нотариального сообщества не должна сводиться исключительно к этому, пусть важному, но в большей степени, техническому моменту.

Рассмотрим некоторые направления, которые могут быть учтены в нотариальной практике при удостоверении завещательных отказов.

Для начала затронем вопросы природы завещательных отказов и момента возникновения права пользования жилым помещением. Когда речь идет о том, что завещательный отказ содержит обязанность наследника по предоставлению жилого помещения в пользование отказополучателя, то в науке дискуссионными являются два вопроса, оба из которых касаются вещного права. Первый – вещного характера права отказополучателя на жилое помещение, второй – вещной природы самого легата (завещательного отказа). В отношении первого – дискуссии минимальны. Право отказополучателя на жилое помещение – это ограниченное вещное право, что подтверждается как позицией законодателя, так и наличием всех устоявшихся признаков вещного права (в этом самом законодательстве как раз последовательно и отраженных). А вот существование вещных легатов – вопрос уже не столь аксиоматичный. Несмотря на то, что вещная природа легатов отрицается легальным определением завещательного отказа (1137 ГК

---

<sup>1</sup> Цит. по: Алдошкина А.Д. Указ. соч.

<sup>2</sup> Нотариальное право: учебник. 2-е издание, исп. и доп. / под ред. В.В. Яркова. М. : Статут, 2017. (гл. 13, § 2) // СПС «КонсультантПлюс»

РФ), закрепившим обязательственную природу данных отношений, а также установившей традицией, ученые в настоящее время не только моделируют возможные ситуации существования вещных легатов, но и приводят примеры из судебной практики, в которых, по сути, признается их возможное существование<sup>1</sup>.

И именно предоставление жилого помещения в пользование отказополучателю наиболее часто приводится в пример как ситуация возможного вещного легата. Связано это, в первую очередь, с необходимостью активных действий наследника для возникновения права проживания и оценки момента возникновения права на жилое помещение. Часто отказополучатель и так проживает в том жилом помещении, которое переходит по наследству (как правило, на статусе члена семьи собственника-завещателя), что дает основание ученым говорить, что никакой обязанности передачи вещи в данном случае не возникает, поскольку вещь и так находится в пользовании, а право проживания возникает на основании а) факта смерти; б) факта принятия наследства наследником; в) наличия завещательного распоряжения; г) факта продолжения проживания в жилом помещении (свидетельствует о намерении воспользоваться правом на завещательный отказ).

Аналогичными вопросами задаются ученые и в свете возобновившейся дискуссии о реформировании системы вещных прав. В отношении узуфрукта, исследователи справедливо задаются следующими вопросами: Не вполне ясно, может ли это право возникнуть без передачи вещи (просто в силу внесения записи в ЕГРН)? Каким образом возникает право пользования на основании завещания? Сохранится ли норма о праве легатария потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа (ч. 3 ст. 33 ЖК РФ), подразумевающая, что такое право возникает и помимо регистрации? Обратим внимание и на следующее предложение специалистов: «Кроме того, представляется целесообразным (особенно ввиду распространенности алиментной функции узуфрукта) закрепление конструкции

---

<sup>1</sup> Нестолий В.Г. Вещный легат на недвижимость // Нотариус. 2020. № 6.

виндикационного легата с вещным действием, в силу которого право пользования возникало бы у легатария с момента принятия наследником наследства, а не в результате исполнения им обязательства, составляющего содержание легата, в пользу легатария»<sup>1</sup>.

В целом, разделяя подход ученых о том, что подобное доктринальное решение вопроса исключило бы споры о моменте возникновения права отказополучателя, все же видим определенные сложности, связанные с необходимостью закрепления фиксации воли отказополучателя на получение завещательного отказа. Если буквально толковать озвученное выше предложение, то получается, что право отказополучателя возникает автоматически с момента принятия наследства наследником и воля отказополучателя на возникновение данного вещного права вообще не учитывается. Представляется, что это не допустимо. Ведь право отказополучателя на жилое помещение предполагает и возложение на отказополучателя обязанностей, связанных с содержанием жилого помещения, несение солидарной с собственником ответственности по обязательствам, связанным с жилым помещением. Если допускать существование вещного легата, то отказополучатель, как и наследник, должен принять завещательный отказ. Безусловно, в этом случае возникает вопрос о том, чем наследник тогда будет отличаться от отказополучателя и не будет ли данная конструкция использоваться как способ злоупотребления правом? Представляется, что следует согласиться с В.Г. Нестолием в том, что «Не допуская формально вещных легатов, законодатель стремится противодействовать стремлению наследодателей посредством легата избежать обращения взыскания на имущество, передаваемое в порядке наследования. Но вряд ли возможно обратить взыскание на право пожизненного пользования жилым помещением...»<sup>2</sup>. Именно поэтому, не видим

---

<sup>1</sup> Александрова М.А., Громов С.А., Краснова Т.С., Рассказова Н.Ю., Рудоквас А.Д., Рыбалов А.О., Толстой Ю.К. Заключение кафедры гражданского права СПбГУ на проект изменений раздела о вещных правах ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 7.

<sup>2</sup> Нестолый В.Г. Указ. соч.

никаких препятствий в том, чтобы признать возможность существования вещного легата в случае предоставления завещателем ограниченного вещного права на жилое помещение.

Резюмируя сказанное, предлагаем следующий взгляд на правовую природу легата в том случае, если речь идет о предоставлении в пользование жилого помещения. Если отказополучатель уже проживает в жилом помещении, в отношении которого установлен легат, то такой легат следует считать вещным, а продолжение проживания отказополучателя рассматривать как выражение воли на принятие завещательного отказа. В этом случае, право проживания на основании завещательного отказа должно возникать с момента принятия наследства наследником, либо с момента истечения 6-месячного срока, установленного для принятия наследства. Если же отказополучатель в жилом помещении не проживает, то рассматривать легат как вещный не представляется правильным ни в настоящий момент, ни с точки зрения предложения о корректировке законодательства. Обязательственный легат, с предоставлением 3-х летнего срока для предъявления требований кредитор (наследнику) об исполнении обязательства по предоставлению жилого помещения – вполне работоспособный способ защиты прав отказополучателей на жилое помещение, эффективность которого подтверждена судебной практикой.

Вместе с тем, для более эффективной защиты прав и интересов отказополучателей со стороны нотариуса, является его информирование о возможности получения данного субъективного права. Как известно, в Основях установлена обязанность нотариуса извещать об открывшемся наследстве только наследников (ст. 61). Однако, когда речь заходит об отказополучателях, то такой обязанности на нотариусов не возложено, хотя мы говорим о защите серьезного для физических лиц права – права на жилище. Более того, в Основях указывается, что нотариус обязан известить тех наследников, место жительства или место работы которого ему известно. В этой связи, предлагаем возложить на нотариусов обязанность при составлении завещательного распоряжения разъяснять завещателям необходимость включения в завещательное распоряжение информации о

данных будущего отказополучателя (его телефонах, электронной почты, адреса места жительства и иных данных, позволяющих проинформировать в будущем такого отказополучателя о выданном в его пользу завещательном распоряжении). Это существенно увеличит защиту жилищных прав и интересов отказополучателей. Такие предложения уже выдвигались в научной литературе, правда, применительно к процедуре после открытия наследства. Так, М.Н. Рахвалова обосновывала необходимость дополнения Основ законодательства о нотариате «... статьей 71-1, именуемой «Порядок оформления прав отказополучателя», в которой была бы предусмотрена обязанность нотариуса письменно извещать отказополучателя об открытии наследства, о содержании завещательного отказа, о принятии наследства наследником, на которого возложен завещательный отказ...»<sup>1</sup>. С этими предложениями, безусловно, следует согласиться.

Следующим направлением совершенствования механизма нотариальной защиты прав и интересов отказополучателей как участников жилищных отношений, является внимание нотариуса к установлению прав и обязанностей будущего отказополучателя и собственника (наследника). Безусловно, и то было бы более правильно, чтобы эти права были императивно прописаны в законе, как это и должно быть по отношению к вещным правам. Однако на сегодняшний день, ни действующее законодательство, ни Проект ГК РФ в сфере вещных прав, практически не закрепляют «правил игры» после возникновения права пользования жилым помещением у отказополучателя. Нотариус не должен в этой ситуации занимать роль пассивного информатора, который лишь ставит в известность завещателя, что он может не только передать жилье в собственность, но еще и дать право проживать в жилом помещении. Нельзя допускать, чтобы в дальнейшем между ними возникали конфликты и ситуации невозможности совместного существования. Представляется, что именно нотариус способен на стадии удостоверения завещания пусть не снять все возможные проблемы и риски, но в значительной степени минимизировать потенциальные конфликты, которые

---

<sup>1</sup> Рахвалова М.Н. Указ соч. С. 10.

могут возникнуть между отказополучателем и наследником в связи с их проживанием в жилом помещении.

Так, из одного типичного судебного дела, в котором наследник ставил вопрос о том, что у отказополучателя не возникло право пользования жилым помещением, видно, что нотариус в завещательном отказе прописал не только сам факт возникновения данного права, то и закрепил в завещательном отказе, что у отказополучателя нет права на вселение третьих лиц без согласия собственника: «...на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от 28 января 2019 г. Согласно завещанию наследодателем ФИО на истца возложена обязанность предоставить Г.Т.И. право пожизненного проживания в спорном жилом доме и право пожизненного пользования земельным участком и жилым домом по указанному адресу, без права подселения иных лиц по указанному адресу без ее согласия»<sup>1</sup>. Поскольку суд отказал в удовлетворении иска и признал право отказополучателя на жилое помещение возникшим, в дальнейшем стороны спора будут вынуждены сосуществовать в этом жилом помещении, а указание на получение согласия собственника на вселение иных лиц в жилое помещение станет тем правилом, которым они станут руководствоваться.

Значимым вопросом является указание в завещательном распоряжении объекта завещательного отказа. В 1137 ГК РФ по этому поводу уточняет, что обязанность наследника может заключаться в предоставлении права пользования не только всем жилым помещением, но и его частью. С одной стороны, данная статья может быть истолкована в контексте ст. 16 ЖК РФ, в которой к видам жилого помещения относятся не только жилой дом, квартира и комната, но и часть жилого дома и квартиры. Соответственно, передать по завещательному отказу в пользование можно только самостоятельный вид жилого помещения (часть квартиры при этом должна быть индивидуализирована и иметь техническую документацию). С другой стороны, буквальное толкование процитирован-

---

<sup>1</sup> Определение восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 мая 2021 г. № 88-7380/2021 Дело N 22RS0013-01-2020-000658-54 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

ных положений ст. 1137 ГК РФ дает основание и для другого толкования, заключающееся в возможности указания в завещательном отказе на отдельные комнаты, которые предоставляются в пользование. При этом следует понимать, что объектом, который будет обременен правом отказополучателя, на который в Россреестре установят обременение, в любом случае, будет выступать квартира, жилой дом или комната (в зависимости от вида жилого помещения). Конкретизация же в завещательном распоряжении части этого объекта по своей природе является условием определения порядка пользования жилым помещением в будущем между наследником и отказополучателем. Полагаем, что разъяснение нотариусом завещателю права изначально установить ту часть жилого помещения (например, отдельную комнату в квартире), которой будет вправе пользоваться отказополучатель, позволяет на будущее конкретизировать правовое положение отказополучателя и уменьшает риски конфликтов по этому поводу между ним и наследниками. Если этого не сделать, то вопрос об определении порядка пользования жилым помещением непременно возникнет и разрешать его придется, скорее всего, в судебном порядке.

Существенной проблемой в практике, которую поднимают еще с советских времен, но до сих пор не получившей должного решения с позиции теоретических конструкций, является вопрос о судьбе права отказополучателя в случае гибели жилого помещения<sup>1</sup> или его изъятия для публичных нужд, в том случае, если собственник получает компенсацию от государства на приобретение другого жилого помещения или ему предоставляется взамен другое жилое помещение. Ученые, исследующие данную проблему, приходят к выводу о том, что «из смысла и направленности права пользования в силу завещательного отказа, гарантий, которые в отношении него предусмотрены законодателем (п. 2 ст. 1137 ГК РФ), и специально установленного срока его существования, вытекает, что на собственнике продолжает лежать обязанность обеспечения его дальнейшего осуществления за счет полученного возмещения независимо от того, в какой форме

---

<sup>1</sup> Рамзаев П.В. Права граждан при изъятии земель и сносе домов. М.: Юридическая литература, 1974. 104 с.

оно было получено: денежные средства или другое жилое помещение»<sup>1</sup>. С практической же точки зрения этот вопрос должен обсуждаться на стадии заключения соглашения с публичным органом при процедуре изъятия, либо в суде. Также высказываются предложения о том, что данное право должно быть подвергнуто самостоятельной денежной оценке и подлежит возмещению со стороны публичного собственника в случае изъятия собственности<sup>2</sup>.

Как представляется, правильнее оценивать данную ситуацию, основываясь на следующих положениях законодательства и доктрины.

Во-первых, вещные права прекращаются в связи с гибелью объекта. И в случае с гибелью жилого помещения (как правило, при различных чрезвычайных обстоятельствах, когда государство выплачивает стоимость жилья), и в случае изъятия собственности для публичных нужд – жилое помещение в итоге будет уничтожено, что влечет неизменное прекращение и самого права собственности, и ограниченных вещных прав на это имущество.

Во-вторых, возлагать в этом случае на собственника (наследника) обязательства по решению жилищных проблем отказополучателя, как представляется, неправильно. А если он собирается переехать в другой регион, или вообще уехать из страны или потратить эти средства на образование? Воля наследодателя была исполнена, завещательный отказ предоставлен, по независящим от наследника причинам жилое помещение перестанет существовать как объект прав. Нам представляется, что не существует ни юридических, ни политико-правовых, ни моральных оснований для возложения на собственника обязанности в этих случаях предоставлять право пользования отказополучателю.

В-третьих, если отстаивать социальную направленность права на жилище, то единственным адекватным способом решить этот вопрос является закрепление обязанности публичного собственника обеспечить отказополучателя жилым помещением (по аналогии с социальным наймом). Ведь на самом деле, в сего-

---

<sup>1</sup> Крюкова Е.С. Завещательный отказ в жилищной сфере // Наследственное право. 2017. № 1. С. 23-25.

<sup>2</sup> Рамзаев П.В. Указ. соч. С. 75.

дняшних реалиях действующих правовых норм, рыночная стоимость жилого помещения, обремененного правом отказополучателя, значительно ниже стоимости помещения без такого обременения. Поэтому, собственник может не только не получить каких-то дополнительных средств для решения жилищных проблем отказополучателя, но и получить за данное жилое помещение значительно меньшую сумму именно потому, что такое право обременяет собственность. Следовательно, требуется указание в законодательстве на исключение подобных ситуаций и не допустимости снижать размер компенсации на этом основании. До потенциального урегулирования этого вопроса прямо в тексте ЖК РФ, можно предложить собственникам настаивать на увеличении размера возмещения ссылкой на положения ст. 32 ЖК РФ в той части того, что «При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются .... все убытки, ... включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду». Конечно, исполнение завещательного отказа и предоставление жилого помещения прекратило обязательства наследника с одновременным возникновением вещного права отказополучателя. Вместе с тем, при наличии между ними, например, договоров об определении порядка пользования жилым помещением, можно настаивать на том, что изъятие жилого помещения приводит к досрочному прекращению обязательств собственника перед отказополучателем. Безусловно, что сложность доказывания размера убытков в данном случае очевидна и оценить перспективы судебного решения в этом случае довольно трудно.

Еще одним вопросом, который мог бы найти отражение в завещательном распоряжении – это распределение обязанностей по содержанию и ремонту жилого помещения. Так, в одном из судебных решений, в котором собственник пытался возложить на отказополучателя расходы на произведенный им ремонт в квартире (половину от потраченной суммы), суд отметил следующее: «Не исключается также привлечение лица, обладающего правом пользования жилым помещением, к участию в расходах по его текущему ремонту, по аналогии с положениями ст. 681 ГК РФ, регулирующей отношения между наймодателем и

нанимателем, связанные с ремонтом сданного внаем жилого помещения. Вместе с тем, это не означает, что на ответчицу может быть возложена обязанность по компенсации С. в полном объеме расходов по текущему ремонту жилого помещения, а также расходов, связанных с улучшением его состояния и, соответственно, увеличением стоимости принадлежащего ему имущества, т.к. в этом случае на стороне истца могло бы возникнуть неосновательное обогащение за счет ответчицы, не обладающей правом собственности на данное имущество<sup>1</sup>. Конкретно в этом споре суд не взыскал за ремонт с отказополучателя ни одной копейки. Справедливо ли это? Представляется, что нет. И положения ст. 33 ЖК РФ о солидарной ответственности отказополучателя и собственника по обязательствам, связанных с правом пользованием жилым помещением, не помогли. Возможно, разрешение ситуации было бы другим, если бы при нотариальном удостоверении завещательного распоряжения, в нем были бы установлены положения о том, каким образом будут распределяться указанные расходы.

Безусловно, мы понимаем, что закрепление в завещательном распоряжении каких-то правил совершенно не обязательно будет воспринято сторонами и не исключаем риски обжалования данных пунктов (или, что более вероятно, просто их неисполнения). Существуют в судебной практики и примеры того, как суды отрицали возможность признания легитимным взятых на себя стороной ограничений (причем удостоверенных в нотариальном порядке)<sup>2</sup>. Однако, при отсутствии законодательного регулирования, наличие определенных правил в тексте завещательного распоряжения, как минимум, значительно снижает риски

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 30 марта 2017 г. № 33-4689/2017 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

<sup>2</sup> В докторской диссертации С.И. Сусловой приведено интересное дело: наследником был исполнен завещательный отказ, передав квартиру во владение и пользование отказополучателю. Одновременно с этим собственник (наследник) дала нотариально удостоверенное обязательство о предоставлении квартиры истцу для пользования и проживания на весь период его жизни, а также *обязательство не вселять в квартиру других лиц без согласия на то истца*. Через два года собственник, нарушив данное обязательство, без согласия истца вселила в квартиру свою дочь и внуку. Отказополучатель пытался выселить указанных лиц, ссылаясь на взятые собственником на себя обязательства, но суд отказал в удовлетворении иска, посчитав, что завещательный отказ предоставляет исключительное право пользоваться квартирой, в том числе право на волеизъявление по вопросу о вселении в квартиру ее собственником иных лиц, не основано на законе, а проживание в названной квартире дочери и внука собственника не является нарушением его права на завещательный отказ (Суслова С.И. Правовые формы жилищных отношений. С. 375)

как возникновения конфликтных ситуаций, так и дает суду основания при вынесении решения опираться на установленные завещателем правила.

Достаточно показательным в свете рассматриваемых вопросов является дело, в котором суд обосновал, что отказополучатель имеет преимущественное право перед собственником проживать в жилом помещении, а предъявление собственником требования о вселении в свое жилое помещение является злоупотреблением правом. Аргументы суда были следующие: «...суд первой инстанции, ... , сделал вывод о том, что удовлетворение заявленных исковых требований приведет к существенному нарушению прав, принадлежащих проживающей в квартире Ш. (отказополучателя), в то время как спорная квартира не являлась и не является местом жительства Ф.Л. (собственника). Суд указал также, что принимая наследство, истец знала о завещательном отказе и обязана исполнять возложенный на нее завещательный отказ, пусть и в ущерб своему праву собственности, а иное будет ограничением основного принципа наследственного права – свободы завещания. Собственник обязан не препятствовать отказополучателю в пользовании жильем и не нарушать его жилищных прав. Собственник не утрачивает права пользования, владения и распоряжения жильем, но использование этих правомочий возможно лишь с соблюдением прав и законных интересов отказополучателя<sup>1</sup>. Вышестоящие инстанции исправили данную ошибку, но возможность таких решений, к сожалению, продолжает существовать до тех пор, пока законодатель не урегулирует данный вопрос должным образом.

И в завершении исследования вопроса о нотариальной защите прав и интересов отказополучателя как участника жилищных отношений, необходимо рекомендовать нотариусам разъяснять наследникам и отказополучателям их право заключить соглашение об определении порядка пользования жилым помещением, что позволит также минимизировать возможные споры в будущем. К сожалению, и в этом вопросе мы также имеем существенное упущение законодателя, который установил возможность заключения таких соглашений только

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Верховного Суда Республики Коми от 18 января 2018 г. по делу № 33-40/2018 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

между сособственниками. Вместе с тем, ученые уже давно говорят о необходимости закрепления аналогичных конструкций и для пользователей жилых помещений, а судебная практика во многом руководствуется именно положениями ГК РФ по этому вопросу, ссылаясь на аналогию закона<sup>1</sup>. Удостоверение такого соглашения в нотариальном порядке позволит существенно сократить судебные споры по вопросу пользования жилым помещением между отказополучателем и собственником жилого помещения.

*Нотариальное удостоверение договора пожизненного содержания с иждивением, порождающим право проживания получателя ренты.* Несмотря на тот факт, что ученые в последние годы уделили значительное внимание договору ренты как относительно новому для российского правопорядка договорному типу, лишь фрагментарно ими затронут вопрос о том, что данный договор может порождать два вида правоотношений. Помимо обязательственного правоотношения между получателем и плательщиком ренты, договор пожизненного содержания с иждивением может породить вещное правоотношение по пользованию жилым помещением. Безусловно, ученые упоминают о такой возможности, однако, дальнейшее погружение в изучение данного вопроса не происходит. И даже после появления ст. 34 ЖК РФ, в рамках которой впервые было легально закреплено данное вещное право, ситуация не сильно изменилась. Не только в учебной литературе, но и в изданиях, адресованных практическим работникам, при раскрытии вопросов о договоре ренты и его нотариальном удостоверении, акцент делается на правах и обязанностях получателя и плательщика как участников гражданского обязательственного правоотношения. Исследование вопросов о том, что может сделать нотариус при нотариальном удостоверении договора пожизненного содержания с иждивением, порождающего возникновение жилищного правоотношения, для защиты прав и интересов плательщика и получателя, практически отсутствует. В частности, в настольной книге нотариуса в разделе, посвященному нотариальному удостоверению ренты, по

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 30 марта 2017 г. № 33-4689/2017 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

поводу вещного правоотношения есть только один тезис: «В пожизненное пользование получателя ренты могут быть предоставлены как отчуждаемое им жилое помещение либо часть его (например, конкретная комната в квартире), так и иное жилое помещение»<sup>1</sup>.

Наиболее глубокий анализ природы и содержания права проживания на основании договора пожизненного содержания с иждивением произведено в работах М.Н. Рахваловой<sup>2</sup>, Д.А. Формакидова<sup>3</sup>, Л.В. Щенниковой<sup>4</sup>. При этом, следует заметить, что ученые во многом по-разному оценивают правовую природу данного права, а также часто формулируют противоположные выводы, основываясь на одних и тех же положениях закона. Остановимся на анализе некоторых спорных положений доктрины и судебной практики применительно к договору пожизненного содержания с иждивением, порождающим возникновение права пользования жилым помещением для формулирования основных возможных направлений нотариальной защиты жилищных прав граждан.

Договор пожизненного содержания с иждивением выступает тем юридическим фактом, на основании которого возникает право проживания получателя ренты на жилое помещение<sup>5</sup>. Практически все ученые единодушны во мнении,

---

<sup>1</sup> Настольная книга нотариуса: В 4 т. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. Т. 2. 3-е изд., перер. и доп. / под ред. И.Г. Медведева. М.: Статут, 2015 (гл. 10, § 2) // СПС «КонсультантПлюс». Также отдельные моменты данного права затрагиваются при предложении примерных вариантов договоров пожизненного содержания с иждивением.

<sup>2</sup> Рахвалова М. Н. Отказополучатели и получатели ренты как субъекты жилищных правоотношений: дисс. ... канд.юрид.наук, Томск, 2007. 210 с.

<sup>3</sup> Формакидов Д.А. Вещное право проживания: монография. М.: НИЦ ИНФРА-М, 2022. 142 с.

<sup>4</sup> Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. 240 с.; Щенникова Л.В., Мигачева А.Ю. Узуфруктное право: истоки, сравнительно-правовой анализ и перспективы развития в России // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2021. № 2. С. 321-345.

<sup>5</sup> Достаточно оригинальную позицию по этому вопросу высказала Е.Ю. Бакирова, которая полагает, что договор ренты только тогда становится основанием для возникновения вещного права проживания, когда «кредитор (лицо, передающее жилое помещение в собственность плательщику ренты) выговаривает для третьего лица право пожизненного пользования этим жилым помещением во исполнение обязанности плательщика ренты предоставить ее получателю жилище». В том же случае, когда собственником жилого помещения является сам рентополучатель, то правоотношение по пользованию возникает на основании права залога (Более подробно, см.: Бакирова Е.Ю. Нотариальное удостоверение сделок с жилыми помещениями // Нотариус. 2010. № 4. С. 5-9). Представляется, что подобный подход в настоящее время противоречит положениям жилищного законодательства (ст. 34 ЖК РФ). Цель залоговых правоотношений совершенно другая и право залога не должно порождать возникновение вещных прав проживания в жилом помещении, хотя, безусловно, служит дополнительной гарантией для получателя ренты с точки зрения сужения свободы прав плательщика ренты по распоряжению жилым помещением.

подкрепленным в настоящее время положениями ЖК РФ, что данное право является правом вещным<sup>1</sup>. При этом аргументы в пользу этого традиционно базируются на наличии признаков абсолютной защиты, права следования за вещью, а также самой позиции законодателя, прямо отнесшего данное право к вещным правам. Также обращаем внимание, что, приводя соответствующие аргументы, ученые, как правило, ведут речь об одной ситуации – предоставление в пользование получателю именно того жилого помещения, которое ранее принадлежало ему на праве собственности. Мы не видим оснований к тому, чтобы отрицать вещную природу права проживания получателя ренты<sup>2</sup>, однако, не можем не согласиться со справедливыми упреками, которые сформулированы в юридической литературе, в отношении позиции законодателя, непоследовательно проводящего признаки вещных прав в положениях закона. Речь идет, в частности, об обоснованной позиции С. И. Сусловой, К. А. Крутرة, согласно которой в ст. 34 ЖК РФ допускается установление прав и обязанностей получателя и плательщика ренты как участников вещного правоотношения непосредственно в договоре ренты<sup>3</sup>. Последнее противоречит основополагающим признакам вещных прав, традиционно признаваемых всеми учеными: принудительная фиксация вещного права, что означает определение прав и обязанностей сторон исключительно нормами закона и установление их одинаковыми для всех участников этих отношений. Положения жилищного законодательства в настоящее время в этой части ущербны вдвойне. С одной стороны, законодатель крайне скудно

---

<sup>1</sup> В частности, Е.А. Суханов пишет: «Кроме того, вещным правом по сути было объявлено и право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ; ср. ст. 601 ГК РФ). (Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017). В других работах прямо отмечается следующее: «Также законодательное закрепление получили и два других ограниченных вещных права: пользование жилым помещением по завещательному отказу (ст. 33), пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34). Вещный характер данных прав не вызывают дискуссий научного сообщества (Самойлов Е.И. Видовой признак ограниченных вещных прав граждан на жилое помещение // Семейное и жилищное право. 2018. № 5)

<sup>2</sup> Ученые, являющиеся признанными специалистами в области вещных прав, все же высказывают некоторые сомнения в природе данного права, связанные именно с договорным основанием его возникновения. Показательны в этом контексте слова Е.А. Суханова: «В особом обосновании нуждается вещный характер права на проживание в жилом помещении гражданина - получателя ренты или пожизненного содержания с иждивением, поскольку оно одновременно является договорным условием и порождает обязательственные отношения. Вместе с тем такое право отвечает всем признакам ограниченного вещного права...» (Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017)

<sup>3</sup> Крутер К.А., Суслова С.И. Субъективное право получателя ренты на жилое помещение // Пролог: журнал прав // Prologue: LawJournal. 2016. № 2.

определил содержание вещного права получателя ренты, практически уклонившись от закрепления основных прав и обязанностей, а, с другой стороны, дал право сторонам самим определять объем этих прав и обязанностей, поставив под удар саму природу данного права, прямо названного самим законодателем вещным. Необходимость корректировки такого положения вещей очевидна, и эта ситуация должна быть изменена при реформе законодательства в области вещных прав.

Вместе с тем, отсутствует единство ученых в вопросе о том, что происходит в случае предоставления получателю ренты иного жилого помещения (не того, которое принадлежало ему на праве собственности до заключения договора ренты). Одни ученые утверждают, что в этом случае вообще нельзя говорить о возникновении вещного права проживания, а речь должна идти исключительно об обязательственных (договорных отношениях). В частности, Д.А. Формакидов по этому поводу пишет: «на сегодняшний день ситуация, при которой потребность получателя ренты в жилище удовлетворяется путем предоставления иного жилого помещения, маловероятна, однако возможна. В этом случае ... следует признать, что право на жилье будет носить обязательственный характер, и не будет являться разновидностью вещного права проживания»<sup>1</sup>. При этом исследователь полагает возможным предоставить право проживания получателю ренты в помещении, принадлежащем плательщику ренты, в том числе, по договору социального или коммерческого найма<sup>2</sup>. Совершенно противоположный вывод обоснован в диссертационном исследовании М.Н. Рахваловой. Ученый настаивает на том, что предоставление иного жилого помещения в рамках исполнения обязанности плательщика ренты по обеспечению потребности в жилом помещении также должно порождать возникновение у последнего вещного права проживания на основании ст. 34 ЖК РФ. При этом автор понимает, что в этом случае происходит «столкновение» прав иных лиц на данное жилое помещение, а по-

---

<sup>1</sup> Формакидов Д.А. Вещное право проживания. С. 67.

<sup>2</sup> Там же. С. 66.

тому вынужден предлагать различного рода правовые механизмы, которые позволили бы реально осуществить данное право. В частности, в случае предоставление для получателя ренты жилого помещения, принадлежащее на праве собственности третьему лицу, предлагается заключение трехстороннего договора пожизненного содержания с иждивением, где на собственника жилья будет возлагаться обязанность предоставить в пользование жилое помещение получателю ренты<sup>1</sup>.

Еще более сложные вопросы возникают, если допустить возможность предоставления получателю ренты жилого помещения из иных видов жилищных фондов. Можно ли снимать для получателя ренты жилье по договору коммерческого найма? Можно ли вселить его в жилое помещение, занимаемое плательщиком по договору социального найма? Можно ли ему предоставить жилое помещение из специализированного жилищного фонда, если плательщиком ренты выступает публичный орган? Последняя ситуация подробно исследуется М. Н. Рахваловой на основе анализа конкретных актов органов местного самоуправления и договоров ренты.

Полагаем, что для избежания столкновения различных субъективных прав на жилое помещение и невозможности обеспечения защиты жилищных прав получателя ренты в полной мере, законодатель должен конкретизировать ситуации возможного предоставления иного жилого помещения получателю ренты, ограничив их ситуациями предоставления другого жилого помещения, принадлежащего плательщику ренты на праве собственности. Это не исключает положительных ответов на вопросы, обозначенные в предыдущем абзаце, однако, в этих случаях получатель ренты должен будет понимать, что его право проживания не будет правом, закрепленным в ст. 34 ЖК РФ, а будет основываться на иных правовых основаниях (договоре коммерческого найма, договоре специализированного найма и т.д.). Это позволит внести определенность в объем прав и обязанностей сторон и исключит неустранимые противоречия при попытках определить содержание права проживания получателя ренты. До соответствующих изменений

---

<sup>1</sup> Рахвалова М.Н. Указ. соч. С. 163.

законодательства, полагаем, что нотариус должен разъяснять получателю ренты, что предоставление ему права проживания в ином жилом помещении, не принадлежащем плательщику ренты на праве собственности, исключает применение к нему положений законодательства о вещном праве проживания получателя ренты в соответствии со ст. 34 ЖК РФ.

Следующий важный вопрос, требующий обсуждения, касается характеристики жилого помещения, в отношении которого возникает субъективное право пользования. В процитированной выше выдержке из Настольной книги нотариуса безапелляционно утверждается, что в пожизненное пользование может быть предоставлено как целое жилое помещение, так и его часть (конкретная комната в квартире). Вместе с тем, данный тезис требует пояснений и конкретизации.

В статье 601 ГК РФ в качестве предмета договора пожизненного содержания с иждивением называется исключительно недвижимое имущество, а применительно к жилищной сфере оно конкретизируется в виде жилого дома и квартиры. Учитывая положения ст. 16 ЖК РФ, где самостоятельными объектами жилищных прав называются еще и комната, а также часть жилого дома и часть квартиры, получается, что предметом договора пожизненного содержания с иждивением может стать любой из поименованных в ст. 16 ЖК РФ объектов, если он отвечает признакам изолированности, пригодности для проживания и является недвижимым имуществом. Вместе с тем, предмет договора ренты и тот объект, в отношении которого возникает вещное право проживания, могут и не совпадать. Под выплату ренты может быть передана квартира, а в пользование предоставлена лишь отдельная комната в этой квартире. При этом, ЖК РФ не содержит никаких положений, который бы регламентировали то, на какое жилое помещение может возникнуть вещное право проживания<sup>1</sup>. Представляется, что до соответствующего правового урегулирования данного вопроса, к указанным отношениям в полной мере допустимы те рассуждения, которые приводились нами применительно к завещательному отказу. Тем более, что сам ЖК РФ прямо говорит

---

<sup>1</sup> Следует заметить, что в соответствии со ст. 253 ГК РСФСР продавец, нетрудоспособный по возрасту или состоянию здоровья, получал возможность передавать в собственность покупателя жилой дом или его часть.

о том, что получатель по договору пожизненного содержания с иждивением пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены для пользования по завещательному отказу. Не сможет получатель ренты зарегистрировать право пользования на часть жилого помещения (если она не индивидуализирована в Росреестре и не представляет из себя самостоятельный объект). Соответственно, обременение в этом случае возникает целиком на все жилое помещение и, как следствие, вещное право получателя ренты также возникнет в отношении всего жилого помещения. Конкретизация конкретной части этого объекта (соответствующей комнаты, например) есть ни что иное как определение условий порядка пользования жилым помещением между плательщиком и получателем ренты.

Один из самых проблемных вопросов, разрешение которого позволит существенно защитить жилищные права участников данных отношений, касается совместного или раздельного проживания в жилом помещении получателя ренты, плательщика ренты, членов их семей и иных лиц. Именно данный вопрос наиболее болезнен для участников жилищных отношений, однако, в законодательство нет ни одной нормы, которая была бы посвящена урегулированию данной проблемы, а судебная практика, в свою очередь, складывается непоследовательно и противоречиво.

Для начала попытаемся дать ответ на вопрос о том, является ли предоставление жилого помещения в пользование получателю ренты основанием для того, чтобы исключить пользование этим помещением плательщика ренты (собственника имущества)?

Безусловно, сложно себе представить, в условиях сформировавшихся за последние десятилетия подходов к праву собственности и его защите, чтобы ответ на данный вопрос мог быть положительным. Ведь право собственности – это незыблемое право, ограничения в осуществлении которого, по общему правилу, не допускаются. Подкрепляются эти убеждения и анализом истории формирования правовых норм в сфере сервитутов, предоставляющих право проживание. Так, Д.А. Формакидов, изучая римское право, пишет, что «Предоставляя право

проживания, собственник не утрачивал право владения на жилище»<sup>1</sup>. В Проекте Гражданского уложения в качестве одной из основных обязанностей лица, в пользу которого было установлено право на жилье, называется обязанность осуществлять свое право, стесняя собственника лишь настолько, насколько это необходимо для целей проживания<sup>2</sup>. Об этом же писал и К. Анненков, указывая, что обязанностям пользователя жилым домом относились, в частности, проживание с наименьшими стеснениями для собственника<sup>3</sup>.

Другими словами, собственник жилого помещения, не может быть отстранен от пользования своим имуществом. Однако, в этом случае, как представляется, возможен серьезный аргумент против такой позиции, заключающийся в том, что такое обременение происходит по воле самого плательщика ренты (в отличие, например, от завещательного отказа), а потому, плательщик ренты, по общему правилу, должен лишаться возможности осуществления своего субъективного права собственности. Именно такой подход был положен в основу одного из судебных решений, в котором плательщик ренты (собственник) ставил вопрос о вселении, нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, обеспечение доступа в квартиру и предоставлении комплекта ключей, полагая, что, став собственником на основании договора ренты и добросовестно выполняя свои обязанности, он вправе осуществлять полномочия собственника указанной квартиры, в том числе использовать указанную, квартиру для проживания. Однако суд отказал в удовлетворении данных требований, и апелляционная инстанция это решение поддержала, аргументируя это тем, что 1. при заключении договора пожизненной ренты ответчик не предполагал, что истец еще при его жизни воспользуется своим правом на проживание в спорной квартире; 2. в рамках заключенного сторонами договора пожизненной ренты спорная квартира имеет обременение в виде права пожизненного пользования ответчиком всей квартирой, что, в свою очередь, не предполагает возможность пользования ею

---

<sup>1</sup> Формакидов Д.А. Вещное право проживания. С. 11.

<sup>2</sup> Гражданское уложение. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского уложения. СПб., 1905.

<sup>3</sup> Анненков К. Система русского гражданского права. Т. 2. С. 450.

истцом в период проживания в ней ответчика<sup>1</sup>. Дополнительно ответчик указал, что «при заключении договора пожизненной ренты проживание истца в ней не предполагалось». Дополнить данный подход судебной практики можно и теми решениями судов, в которых собственнику отказывают в возмещении убытков в том случае, если получатель ренты отказывается передавать собственнику ключи от квартиры и препятствует его проживанию в данном жилом помещении<sup>2</sup>.

Из других судебных решений, однако, нередко видно и то, что совместное проживание получателя ренты и плательщика в одном жилом помещении вполне вероятно, несмотря на то, что в договоре было предусмотрено, что все жилое помещение предоставляется в пользование получателю ренты. А довод получателя, настаивавшего на расторжении договора ренты, в том числе и потому, что «совместное проживание истца с ответчиком в квартире приносит истцу дискомфорт», не был воспринят судом<sup>3</sup>.

В другом деле получателем ренты ставился вопрос не просто о недопустимости проживания собственника в квартире, а о незаконности нахождения в комнате, которой она пользуется, личных вещей собственника и необходимости возложения на ответчика (собственника квартиры) обязанности не убирать имущество истца из мест общего пользования. Отказывая в удовлетворении требований получателя ренты, суд, в частности, указал, что «Нормами действующего законодательства не предусмотрены ограничения по использованию жилого помещения, приобретенного на основании договора пожизненного содержания с

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 22.06.2015 по делу № 33-21506/2015 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

<sup>2</sup> Собственник пытался взыскать убытки в размере потраченных им средств на проживание в гостинице. Ради справедливости укажем, что в этом конкретном деле суды отказали в возмещении убытков не столько потому, что оценивали правомерность или неправомерность самого факта препятствий в пользовании собственником жилым помещением, сколько факт того, насколько необходимым для собственника было проживание именно в гостинице. В частности, суд установил, что помимо спорной квартиры, плательщик имела право проживать и пользоваться квартирой, принадлежащей ей на праве собственности на основании договора купли-продажи, суд пришел к выводу о том, что необходимости проживать в гостинице и нести в связи с этим расходы у С. не имелось. Доводы истца о том, что ответчики причинили ей убытки, не пуская в квартиру, и вынуждая проживать в гостинице, судом правомерно признаны несостоятельными. Доводы истца о том, что квартира, принадлежащая ей на праве собственности продана, а во второй квартире проживает ее семья, в том числе муж, которому нужен уход, не были приняты во внимание, поскольку суд посчитал, что указанные обстоятельства не свидетельствуют о том, что С. проживает в гостинице и несет расходы на оплату гостиницы по вине ответчиков (Апелляционное определение Московского городского суда от 06.04.2015 г. по делу № 33-11446 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

<sup>3</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 22.01.2020 г. № 33-2752/2020 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

иждивением, в том числе запреты по размещению личных вещей как собственника, так и рентополучателя». Более того, суд указал, что так как никакого соглашения об определении порядка пользования стороны не заключили, а в самом договоре ренты никаких ограничений и запретов на совместное пользование стороны не установили, то каждый из них «вправе использовать квартиру в полном объеме, без установления каких-либо ограничений в отношении и комнат и мест общего пользования. Таким образом, возложение на собственника обязанности не оставлять принадлежащее ему имущество в одной из комнат квартиры, которой он вправе пользоваться наравне с рентополучателем не основано на нормах закона»<sup>1</sup>.

Резюмируя приведенный анализ судебной практики, сформулируем следующие выводы. При полном отсутствии законодательного регулирования вопроса о том, каким образом должен решаться вопрос о проживании в жилом помещении получателя и плательщика ренты, полагаем, что следует ориентироваться на следующие моменты:

- и собственник, и получатель ренты обладают самостоятельными правами в отношении жилого помещения, а потому при отсутствии в договоре ренты особых положений, регламентирующий возможность / невозможность собственника вселиться и пользоваться жилым помещением для проживания, нельзя лишать собственника осуществления указанных правомочий;

- сам по себе факт того, что в договоре ренты для проживания предоставляется получателю ренты все жилое помещение (а не его часть) не свидетельствует о намерении плательщика (собственника) отказаться от реализации права проживания в жилом помещении;

- в договоре ренты плательщик и получатель могут ограничить право собственника на осуществление правомочий владения и пользования жилым помещением, конкретизировав те действия, которые не вправе совершать собствен-

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 18.09.2015 г. по делу № 33-13441/2015 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

ник в отношении жилого помещения. Так, в одном из судебных решений приведена выдержка из договора ренты, в котором было указано, что «Плательщик ренты обязуется не проживать сам, а также исключить проживание и регистрацию любых третьих лиц в указанной квартире без предварительного письменного согласия получателя ренты»<sup>1</sup>.

Именно указанные моменты должны лечь в основу действий нотариуса при удостоверении договоров ренты для защиты их жилищных прав в части разъяснения сторонам необходимости определить возможность или невозможность совместного проживания в жилом помещении. Следует объяснить сторонам отсутствие однозначного решения данного вопроса в законодательстве и судебной практике, что усиливает роль положений договора при разрешении конкретных споров.

Теперь следует ответить на вопрос о возможности вселения в жилое помещение любых третьих лиц как по инициативе получателя, так и плательщика ренты.

Применительно к получателю ренты ученые значительных расхождений в оценке ситуации не имеют. Еще дореволюционные юристы, в частности, указывали, на невозможность «отдачи дома или квартиры, предоставленных на праве жительства, другому лицу по договору имущественного найма»<sup>8</sup>. Исключение могло быть сделано для семьи управомоченного лица, а равно для лиц, находящихся у него в услужении, и гостей на том основании, что осуществление этого права и для этих последних лиц входит в сфере как бы личных нужд и потребностей самого лица, им управомоченного»<sup>2</sup>. Именно поэтому, современные исследователи также считают, что получатель ренты вправе вселить в жилое помещение своих несовершеннолетних детей, а также предлагают закрепить в законодательстве возможность вселения без согласия собственника нетрудоспособного супруга и нетрудоспособных родителей получателя<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 02.07.2019 г. № 33-14441/2019 по делу № 2-411/2019 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

<sup>2</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Спартак, 1995

<sup>3</sup> Рахвалова М.Н. Указ. соч. С. 156, С. 182.

Расширяет перечень таких случаев и судебная практика. В частности, речь идет о возможности вселения в квартиру вместе с получателем ренты его опекуна. Так, наследники плательщика ренты возражали против проживания в квартире опекуна недееспособной С.М., являющейся получателем по договору ренты и имеющей право на бесплатное пользование и проживание в квартире, закреплено в условиях договора пожизненного содержания с иждивением. Суд первой инстанции отказал опекуну в праве на вселение в квартиру, не найдя законных оснований для возникновения такого права, поскольку ни договором, ни законом это не предусмотрено. Суд апелляционной инстанции высказал противоположную позицию, отметив, что, во-первых, совместное проживание с опекуном является необходимым условием для реализации последним обязательств по опеке над недееспособной, а, во-вторых, проживание опекуна носит временный характер на период исполнения им своих обязанностей, самостоятельных прав на жилое помещение у опекуна не возникает<sup>1</sup>.

Непростые ситуации для разрешения возникают и тогда, когда получатель ренты вселяет в жилое помещение третьих лиц, а после этого умирает и его наследники пытаются выселить данных граждан, ссылаясь на то, что они своего согласия на их вселение не давали. Так, в одном из дел, получатель ренты получил право проживания в жилом помещении и в этом же договоре была достигнута договоренность, что в этой же квартире с правом пользования этим жилым помещением проживают члены семьи получателя ренты. Условий о том, что право таких лиц по пользованию спорной квартирой подлежит прекращению смертью получателя или с прекращением его права собственности на квартиру, договор не содержит. Это дало судам основание считать, что указанные лица сохраняют право проживания даже после смерти получателя ренты. Однако, природа прав данных лиц на жилое помещение судами определена не была, хотя суд и высказал пожелание о необходимости установить обстоятельства, имеющие

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 08.10.2015 г. по делу № 33-37277/2015 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

значение для правильного разрешения спора о характере правоотношений, сложившихся между собственником квартиры, предложив проквалифицировать данные отношения либо через призму договора коммерческого найма, либо договора ссуды жилого помещения<sup>1</sup>.

Не урегулирована законом и ситуация возможного вселения в жилое помещение собственником своих членов семьи. Нередко в судебных решениях, наряду с другими доводами, можно встретить ссылки получателя ренты, проживающего в жилом помещении, на то, что «при заключении договора Г. не давала согласия на проживание других членов семьи ответчика»<sup>2</sup>, ответчик неправомерно «вселил в квартиру членов своей семьи, тем самым сделав невозможным ее проживание по месту регистрации»<sup>3</sup>. Анализ решений и определений судов при обосновании итоговых выводов по данным делам демонстрирует, что суды, как правило, не дают правовую оценку указанным аргументам, концентрируясь на основных требованиях получателя ренты, связанных с исполнением или неисполнением плательщиком ренты своих основных обязанностей по договору.

Вместе с тем, очевидно, что данная ситуация также не имеет однозначного решения, коль скоро суды не могут выработать единого подхода даже к возможности вселения и проживания в жилом помещении самого собственника, не говоря уже о членах его семьи или третьих лицах. Представляется, что в этом случае необходимо вести речь о возможности применения положений о залоге. Статья 587 ГК РФ, предусматривающая общее правило о возникновении права залога на недвижимое имущество у получателя ренты, применительно к пожизненному содержанию с иждивением, конкретизируется положениями ст. 604 ГК РФ, в соответствии с которой плательщик ренты может «обременять недвижимое имущество», переданное ему получателем ренты, но только с предварительного

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума Нижегородского областного суда от 27 ноября 2013 г. № 44-г-123/2013 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

<sup>2</sup> Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 20.04.2022 г. № 88-2679/2022 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

<sup>3</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 06.11.2015 г. по делу № 33-40240/2015 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

согласия последнего. Вселение собственником любых третьих лиц в жилое помещение (будь то члены его семьи или иные лица на основании договоров найма или ссуды) влечет возникновение у них самостоятельных субъективных прав на данное жилое помещение, а значит является обременением, что недопустимо без согласия получателя ренты. Именно поэтому, если в договоре ренты не предусмотрено согласие получателя ренты на обременение жилого помещения, то собственнику необходимо получать его каждый раз при желании вселить кого-либо в жилое помещение. В противном случае, считать субъективные права вселенных лиц возникшими не представляется возможным.

Проведенный анализ демонстрирует, что положения действующего законодательства в части договора пожизненного содержания с иждивением, как оснований возникновения вещного права получателя ренты, необоснованно широко защищают интересы получателя ренты в ущерб интересам плательщика ренты. Предоставив возможность получателю ренты проживать в жилом помещении, плательщик приобретает лишь обязанности, связанные с выплатой содержания, а его право собственности на жилое помещение фактически не может осуществляться до момента смерти получателя ренты. Логика законодателя понятна: речь идет о договорных отношениях, о свободе сторон в принятии на себя тех или иных обязательств, о получении плательщиком в собственность ценного экономического блага, о незащищенных слоях населения, выступающих на стороне получателя ренты. Вместе с тем, рисковый характер данного договора допускает и совершенно иной вариант развития событий, связанный с тем, что плательщик может существенно переплатить за приобретенное в собственность жилое помещение. Кроме того, жилое помещение может передаваться под выплату ренты за плату. Именно поэтому, для восполнения балансов интересов сторон, нотариус при удостоверении данного договора, должен разъяснять возможные негативные последствия не только для получателя, но и для плательщика ренты. И вопрос о возможности проживания самого собственника (плательщика), а также членов его семьи должен быть урегулирован в тексте договора, впрочем,

как и право получателя ренты на вселение в жилое помещение членов своей семьи и любых третьих лиц.

Заключительным вопросом, требующим обсуждения в рамках нотариальной защиты жилищных прав участников жилищных отношений, основанных на договоре пожизненного содержания с иждивением, является проблема распределения обязанностей по содержанию жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, а также внесению коммунальных платежей. Обращаясь к истории вопроса, следует опять процитировать К. Анненкова, который перечисляя взаимные права и обязанности собственник и субъекта права проживания, отмечал следующие обязанности применительно к получателю:

- проживание не по прихоти, а добросовестно и с достаточной осторожностью;

- воздержание от причинения каких-либо повреждений имуществу собственника;

- производство за свой счет необходимых исправлений и починок. Во избежание споров по поводу изменений и ухудшений обремененного правом проживания дома необходимо было составление описи «предмета и пространства владения»<sup>1</sup>.

В современных образцах договоров, рекомендованных нотариусом, закрепляются следующие примерные их пункты, касающиеся распределению указанных обязанностей. Применительно к плательщику ренты: «Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период действия настоящего договора использование переданной ему в собственность квартиры не приводило к снижению ее стоимости. В этих целях он обязуется содержать названную квартиру в порядке и чистоте в соответствии с санитарными и противопожарными требованиями, производить в ней необходимый текущий и капитальный ремонт, устранять последствия аварий и повреждений квартиры». Применительно к получателю: «Получатель ренты принимает на себя обязательства, аналогичные предусмотренным в предыдущем пункте договора, в отношении

---

<sup>1</sup> См. Анненков К. Система русского гражданского права. Т. 2. С. 450–451.

квартиры, предоставленной ему плательщиком ренты в пожизненное пользование, за исключением проведения в ней текущего и капитального ремонта»<sup>1</sup>. Представляется, что подобные формулировки не снимают проблем распределения расходов, поскольку непонятно, например, как собственник должен содержать квартиру в чистоте и порядке, если он не будет в ней проживать, кто должен оплачивать последствия аварий и повреждений, произошедших по вине получателя, кто и в каком размере должен оплачивать коммунальные услуги.

Противоречива в этом вопросе и судебная практика. Как справедливо указывается в юридической литературе, «... суды в ситуации споров о внесении коммунальных и иных платежей достаточно часто встают на сторону получателя ренты, что объясняется в большей степени не ссылкой на законодательные акты, а завуалированным социальным неравенством»<sup>2</sup>. Причем, оценивая обстоятельства конкретного спора, иногда стороны встают не только на сторону получателей, не взыскивая с них плату за коммунальные услуги (мотивируя это безвозмездным характером права проживания<sup>3</sup>), но и на сторону плательщика, когда «запросы» получателя необоснованно высоки. В частности, учитывая материальное положение плательщика, его совместное проживания в квартире вместе с получателем, суд указал, что «отсутствие в квартире ремонта, на который указывает свидетель К\* С.Л. не подтверждает неисполнение ответчиком своих обязательств по договору, поскольку производство ремонта в жилом помещении договором не предусмотрено, кроме того, как установлено в ходе судебного разбирательства, ответчик проживает совместно с истцом, для осуществления ухода за ней, из представленных в материалы дела фотографий видно, что жилое помещение находится в состоянии, пригодном для проживания»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Настольная книга нотариуса: В 4 т. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий (гл. 10, § 3) // СПС «Консультант Плюс»

<sup>2</sup> Крутер К.А., Сулова С.И. Указ. соч.

<sup>3</sup> Кассационное определение Саратовского областного суда. Дело № 33 – 4771/10 г. Саратов 21 сентября 2010 года URL: <http://rospravosudie.com>. (дата обращения: 18.12.2015)

<sup>4</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 22.01.2020 г. № 33-2752/2020 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

В завершении следует еще раз отметить, что при нотариальном удостоверении договора пожизненного содержания с иждивением, нотариус имеет реальные возможности разъяснить сторонам правовые последствия и возможные риски, связанные с возникновением ограниченного вещного права на жилое помещение. Нельзя, как представляется, ограничиваться только проверкой условий, которые влияют на действительность сделки, порождающей обязательственные отношения между получателем и плательщиком ренты. Существенные недостатки законодательства в сфере возникновения, содержания и прекращения ограниченного права на жилое помещения, во многом могут быть восполнены грамотной работой нотариусов.

### Выводы по третьей главе

1. Обоснована необходимость разграничения жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав. Сформулирована значимость такого разграничения при нотариальном удостоверении сделок. Для заключения сделки с жилым помещением как объектом гражданских прав (объектом экономического оборота) достаточно установления признака его государственной регистрации, что свидетельствует о публичном признании соблюдения всех необходимых требований (соблюдение юридического признака). Для заключения сделки с жилым помещением как объектом жилищных прав (объект для проживания) необходимо устанавливать отсутствие противоречий между юридическим признаком и фактическими признаками жилого помещения с целью защиты прав лиц, проживающих в жилом помещении или планирующих проживание в нем.

2. Аргументировано, что в качестве объектов жилищных прав в ст. 16 ЖК РФ следует назвать 1) квартиру; 2) жилой дом (индивидуальный или блокированный); 3) комнату. В отношении части квартиры или дома указать, что они могут выступать объектами жилищных прав при предоставлении их в пользование для проживания, в случаях, установленных законом или соглашением сторон.

3. Предложен следующий взгляд на правовую природу легата в том случае, если речь идет о предоставлении в пользование жилого помещения. В том случае, когда отказополучатель уже проживает в жилом помещении, в отношении которого установлен легат, то такой легат следует считать вещным, а продолжение проживания отказополучателя рассматривать как выражение воли на принятие завещательного отказа. В этом случае, право проживания на основании завещательного отказа должно возникать с момента принятия наследства наследником, либо с момента истечения 6-месячного срока, установленного для принятия наследства. Если же отказополучатель в жилом помещении не проживает, то рассматривать легат как вещный не представляется правильным ни в настоящий момент, ни с точки зрения предложения о корректировке законодательства. Обязательственный легат, с предоставлением 3-х летнего срока для предъявления требований кредитор (наследнику) об исполнении обязательства по предоставлению жилого помещения – вполне работоспособный механизм защиты прав отказополучателей на жилое помещение, эффективность которого подтверждена судебной практикой.

4. Для совершенствования механизма нотариальной защиты прав и интересов отказополучателей и наследников как участников жилищных отношений, обоснована необходимость:

- возложения на нотариусов обязанности при удостоверении завещательного распоряжения разъяснять завещателям необходимость включения в него информации о данных будущего отказополучателя (его телефонах, электронной почты, адреса места жительства и иных данных, позволяющих проинформировать в будущем такого отказополучателя о выданном в его пользу завещательном распоряжении);

- возложения на нотариусов обязанности по разъяснению завещателю права установить ту часть жилого помещения (например, отдельную комнату в квартире), которой будет вправе пользоваться отказополучатель. Данное предложение основывается на теоретическом обосновании понимания объекта заве-

пательного отказа. Положения ст. 1137 ГК РФ в отношении того, что обязанность наследника может заключаться в предоставлении права пользования не только всем жилым помещением, но и его частью, должно трактоваться следующим образом: объектом, который будет обременен правом отказополучателя и указан таковым в регистрирующем органе, будет квартира, жилой дом или комната (в зависимости от вида жилого помещения), а конкретизация в завещательном распоряжении части этого объекта по своей природе является условием определения порядка пользования жилым помещением в будущем между наследником и отказополучателем;

- возложения на нотариусов обязанности по разъяснению завещателю его права распределения между отказополучателем и наследником обязанностей по содержанию и ремонту жилого помещения;

- закрепление в законодательстве возможности заключения соглашения об определении порядка пользования между наследником и отказополучателем, условия которого могут быть определены завещанием или соглашением сторон.

5. Для совершенствования механизма нотариальной защиты прав и интересов получателей и плательщиков ренты как участников жилищных отношений, обоснована необходимость:

- 1) возложения на нотариусов обязанности по разъяснению получателю ренты положений о том, что предоставление права проживания в ином жилом помещении, не принадлежащем плательщику ренты на праве собственности, исключает применение положений законодательства о вещном праве проживания получателя ренты в соответствии со ст. 34 ЖК РФ;

Данное предложение основывается на авторском предложении, согласно которому законодатель должен ограничить ситуации предоставления иного жилого помещения для проживания исключительно в отношении жилых помещений, принадлежащих плательщику ренты на праве собственности. При этом в договоре возможно закрепление обязанностей по предоставлению жилого помещения по договору коммерческого найма, специализированного найма, договора ссуды, однако, право проживания в этих случаях не будет основываться на ст. 34

ЖК РФ, а будет возникать на иных правовых основаниях (договоре коммерческого найма, договоре специализированного найма и т.д.).

2) закрепления в законодательстве положений о проживании в жилом помещении получателя и плательщика ренты, основываясь на следующих подходах:

- и собственник, и получатель ренты обладают самостоятельными правами в отношении жилого помещения, а потому при отсутствии в договоре ренты особых положений, регламентирующий возможность / невозможность собственника вселиться и пользоваться жилым помещением для проживания, нельзя лишать собственника осуществления указанных правомочий;

- сам по себе факт того, что в договоре ренты для проживания получателю ренты предоставляется все жилое помещение (а не его часть), не свидетельствует о намерении плательщика (собственника) отказаться от реализации права проживания в жилом помещении;

- в договоре ренты плательщик и получатель могут ограничить право собственника на осуществление правомочий владения и пользования жилым помещением, конкретизировав те действия, которые не вправе совершать собственник в отношении жилого помещения;

3) закрепления баланса прав и интересов сторон участников жилищных отношений, возникающих из договора пожизненного содержания с иждивением. Аргументировано смещение баланса прав и интересов сторон вещного правоотношения из договора ренты в сторону защиты прав получателя ренты. Такой подход не учитывает рисковый характер данного договора, возможную передачу жилого помещения под выплату ренты за плату, что требует от нотариуса разъяснения возможных негативных последствий не только для получателя, но и для плательщика ренты. Обосновано, что отсутствие однозначного решения вопросов при столкновении их прав и интересов плательщика и получателя ренты в законодательстве и судебной практике существенно усиливает роль положений договора при разрешении конкретных споров.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного диссертационного исследования были сформулированы следующие выводы и предложения:

- определения форм защиты, предлагаемые в юридической литературе, должны различаться в зависимости от авторской позиции по вопросу о понимании категории «защита права» (теория мер, теория функций и теория деятельности). Такой вывод основывается на философских воззрениях в отношении категории «форма» и «содержание», в соответствии с которыми «форму защиты» следует рассматривать как внешнее проявление сущности «защиты»;

- аргументирована позиция об определении категории «защита права и законного интереса» в рамках диссертационного исследования с точки зрения «теории деятельности» со следующим принципиальным уточнением. В итоговом определении защиты нельзя делать акцент исключительно на действиях нотариуса, поскольку защита частных прав предполагает не только инициативность со стороны обратившегося к нотариусу лица, но и формулирование им конечного ожидания от совершаемого нотариального действия, что предопределяет содержание действий нотариуса. Подобное разделение в понимании защиты прав и интересов и изучение категории «защита права» не только через призму деятельности субъектов, обеспечивающих защиту, но и на деятельности лиц, нуждающихся в защите, привело к выработке более действенных правовых механизмов для достижения целей защиты;

- обосновано, что при определении защиты прав и интересов в сфере частного права следует делать указание: а) на деятельность защищаемого субъекта и субъекта, обеспечивающего защиту; б) на существование защиты по инициативе субъекта, нуждающегося в защите, а также уполномоченных на это лиц; в) на систему (а не только порядок) действий указанных субъектов;

- предложены аргументы в обосновании позиции о том, что все нотариальные действия являются мерами нотариальной защиты, основными из которых являются: а) подход законодателя; б) теоретизированность научной дискуссии о

соотношении терминов «охрана» и «защита»; в) противоречивость используемой терминологии (охранительные субъективные права и право на защиту, охранительная и правозащитная функция нотариата и др.); г) выделение особых объектов нотариальной защиты, не сводимых к субъективным правам.

- высказаны возражения в отождествлении понятий «правовая защита» и «защита прав и интересов». В обоснование их разграничения положен тезис о том, что права и интересы не могут быть объектом защиты, понимаемой как деятельность защищаемого субъекта и субъекта, обеспечивающего защиту, поскольку права и интересы – это сфера идеальных конструкций, а деятельность – это сфера реальных (фактических) отношений. Аргументировано, что «правовая защита» – это собирательное понятие, в содержание которого входит и воздействие на реальные субстанции (субъектов, благ), и на идеальные явление (субъективные права и интересы); «защита прав и интересов» – это один из элементов правовой защиты, рассматриваемый исключительно в плоскости идеальных конструкций.

- обосновано, что особенности объекта защиты влияют на выбор формы защиты как со стороны законодателя, так и субъекта, нуждающегося в защите. Высказано предположение о том, что нотариальная форма защиты наиболее эффективна в том случае, если в защите нуждаются а) законные интересы, облеченные в форму субъективных прав; и б) охраняемые законом интересы, существующих вне субъективных прав.

Сформулированы основные интересы, подлежащие нотариальной защите:

- интерес в придании сделки формы, требуемой законом или соглашением сторон;

- интерес в определении содержания будущего ограниченного права на жилое помещение;

- интерес в определении содержания будущего обязательственного правоотношения между участниками жилищных отношений;

- интерес в подтверждении факта существования субъективного права на жилое помещение;

- интерес в сохранении жилого помещения;

Установлена взаимосвязь объектов нотариальной защиты в жилищно-правовой сфере. Обосновано, что данные интересы могут включаться в содержание субъективных прав на жилое помещение, так и существовать еще до момента их возникновения.

Приведены аргументы в пользу отсутствия оснований для разграничения нотариальных действий на те, которые свидетельствуются и те, которые удостоверяются. И в случае удостоверения, и в случае засвидетельствования итогом будет нотариально заверенный и подтвержденный документ, факт или право.

В связи с данным терминологическим уточнением, а также существенным расширением перечня нотариальных действий в последние годы, которые не могут быть отнесены ни к одной из классификационных групп, предложенных еще советскими учеными, предложено скорректировать существующие в науке классификации нотариальных действий.

Обосновано выделение следующих нотариальных действий:

- 1) по удостоверению (засвидетельствованию) фактов, прав и документов;
- 2) по принятию, фиксации, выдаче, передаче, хранению сведений и документов, а также их предоставлению в иные органы и организации;
- 3) обеспечительные нотариальные действия (охрана наследственного имущества).

По сравнению с общепринятой классификацией, мы а) отказались от употребления терминов бесспорный факт и бесспорное право; б) объединили в одну группу действия по свидетельствованию независимо от того, что подлежит удостоверению: права, факты или документы; в) разграничили нотариальное удостоверение фактов и документов; г) отказались от выделения действий вспомогательного характера; д) изменили подход к пониманию обеспечительных нотариальных действий.

Обосновано отсутствие аргументов (теоретического и практического свойства) для разграничения доказательственных и юридических фактов, удостове-

ряемых нотариусами. Все факты реальной действительности, которые удостоверяет нотариус, и которые влекут разнообразные юридические последствия и в частноправовой, и публично-правовой сфере следует отнести к юридическим фактам. «Доказательственная составляющая», которая возникает при нотариальном удостоверении, заложена в самой сути нотариата и удостоверения (засвидетельствования) и в этом смысле все факты, удостоверяемые нотариусом, есть факты доказательственные.

Предложено выделить в зависимости от круга лиц, чьи права и интересы защищаются путем удостоверения факта, следующие нотариальные действия:

- по удостоверению фактов в интересах строго определенного лица (индивидуальные (персональные) факты);
- по удостоверению фактов в интересах неопределенного круга лиц (коллективные факты).

Значение данной классификации заключается в правовой гарантированности доступа к информации об удостоверенном (засвидетельствованном) факте. О факте, удостоверенном в интересах конкретного лица, не могут узнать третьи лица, тогда как возможность получения доступа к фактам, удостоверяемых в интересах неопределенного круга лиц – основная цель данных нотариальных действий. С этой точки зрения, целью удостоверения индивидуальных фактов является защита частного интереса, тогда как целью удостоверения коллективных фактов – защита публичного интереса.

В развитие позиции о необходимости разграничения понятий факт и документ аргументировано, что нотариальные действия следует считать юридическими фактами, то есть фактами реальной действительности, с которыми закон связывает определенные юридические последствия, а нотариальный акт есть документ (аналог юридического факта), в котором зафиксирована информация о фактических обстоятельствах, имеющих юридическое значение;

Выделены классификации сделок в жилищной сфере, имеющие наибольшее значение с точки зрения теории нотариальной защиты прав и интересов участников жилищных отношений. К таким группам предложено отнести:

Во-первых, односторонние сделки и договоры. Нотариально удостоверяемые односторонние сделки в жилищной сфере подразделены на сделки-согласия; сделки-отказы; сделки, наделяющие полномочиями и подтверждающие их; сделки на случай смерти.

Во-вторых, сделки, влекущие возникновение права собственности на жилое помещение и сделки, влекущие возникновение права пользования жилым помещением. Последние, в свою очередь, необходимо разделить не те сделки, которые приводят к возникновению обязательственных прав на жилое помещение (договор найма, договор безвозмездного пользования, договор аренды и др.) и те, которые приводят к возникновению ограниченных вещных прав на жилые помещения (договор пожизненного содержания с иждивением, завещательный отказ и др.).

В-третьих, сделки в отношении жилых помещений как объектов жилищных прав и сделки в отношении имущественных прав (долей в праве собственности на жилое помещение).

Обосновано, что значимость деления нотариального удостоверения сделок на обязательные и добровольные имеется только в контексте установления размера нотариального тарифа. Дополнительно аргументировано, что с позиции гражданско-правовых последствий таких разграничений быть не должно. При этом препятствием для возможности установления обязательной нотариальной формы сделки по соглашению сторон может выступать не только закон, но способность такой сделки повлиять на права и интересы третьих лиц. Соответственно, установление обязательной нотариальной формы односторонних сделок по соглашению сторон должно ограничиваться правилами п. 3 ст. 308 ГК РФ.

Обосновано значение классификации односторонних сделок, подлежащих восприятию и не подлежащих восприятию с точки зрения нотариальной формы сделки. Нотариальное удостоверение односторонних сделок не позволяет говорить о возникновении правового эффекта от данной сделки, а лишь свидетельствует о соблюдении требуемой законом или соглашением сторон форме. Правовые последствия наступают либо с момента восприятия этой сделки третьими

лицами, чьи права и обязанности затрагиваются такой сделкой (передача доверенности, согласия, информирование об отказе от договора и др.), либо с момента наступления иных юридических фактов, установленных законом (смерть лица при удостоверении завещания).

Обоснована необходимость разграничения жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав. Сформулирована значимость такого разграничения при нотариальном удостоверении сделок. Для заключения сделки с жилым помещением как объектом гражданских прав (объектом экономического оборота) достаточно установления признака его государственной регистрации, что свидетельствует о публичном признании соблюдения всех необходимых требований (соблюдение юридического признака). Для заключения сделки с жилым помещением как объектом жилищных прав (объект для проживания) необходимо устанавливать отсутствие противоречий между юридическим признаком и фактическими признаками жилого помещения с целью защиты прав лиц, проживающих в жилом помещении или планирующих проживание в нем.

Аргументировано, что в качестве объектов жилищных прав в ст. 16 ЖК РФ следует назвать 1) квартиру; 2) жилой дом (индивидуальный или блокированный); 3) комнату. В отношении части квартиры или дома указать, что они могут выступать объектами жилищных прав при предоставлении их в пользование для проживания, в случаях, установленных законом или соглашением сторон.

Предложен следующий взгляд на правовую природу легата в том случае, если речь идет о предоставлении в пользование жилого помещения. В том случае, когда отказополучатель уже проживает в жилом помещении, в отношении которого установлен легат, то такой легат следует считать вещным, а продолжение проживания отказополучателя рассматривать как выражение воли на принятие завещательного отказа. В этом случае, право проживания на основании завещательного отказа должно возникать с момента принятия наследства наследником, либо с момента истечения 6-месячного срока, установленного для принятия наследства. Если же отказополучатель в жилом помещении не проживает, то рас-

смагивать легат как вещный не представляется правильным ни в настоящий момент, ни с точки зрения предложения о корректировке законодательства. Обязательственный легат, с предоставлением 3-х летнего срока для предъявления требований кредитор (наследнику) об исполнении обязательства по предоставлению жилого помещения – вполне работоспособный инструмент защиты прав отказополучателей на жилое помещение, эффективность которого подтверждена судебной практикой.

Для совершенствования нотариальной защиты прав и интересов отказополучателей и наследников как участников жилищных отношений, обоснована необходимость:

- при удостоверении завещательного распоряжения разъяснять завещателям необходимость включения в него информации о данных будущего отказополучателя (его телефонах, электронной почты, адреса места жительства и иных данных, позволяющих проинформировать в будущем такого отказополучателя о выданном в его пользу завещательном распоряжении);

- разъяснения завещателю права установить ту часть жилого помещения (например, отдельную комнату в квартире), которой будет вправе пользоваться отказополучатель. Данное предложение основывается на теоретическом обосновании понимания объекта завещательного отказа. Положения ст. 1137 ГК РФ в отношении того, что обязанность наследника может заключаться в предоставлении права пользования не только всем жилым помещением, но и его частью, должно трактоваться следующим образом: объектом, который будет обременен правом отказополучателя и указан таковым в регистрирующем органе, будет квартира, жилой дом или комната (в зависимости от вида жилого помещения), а конкретизация в завещательном распоряжении части этого объекта по своей природе является условием определения порядка пользования жилым помещением в будущем между наследником и отказополучателем;

- разъяснения завещателю его права распределения между отказополучателем и наследником обязанностей по содержанию и ремонту жилого помещения;

- закрепление в законодательстве возможности заключения соглашения об определении порядка пользования между наследником и отказополучателем, условия которого могут быть определены завещанием или соглашением сторон.

Для совершенствования нотариальной защиты прав и интересов получателей и плательщиков ренты как участников жилищных отношений, обоснована необходимость:

1) разъяснения получателю ренты положений о том, что предоставление права проживания в ином жилом помещении, не принадлежащем плательщику ренты на праве собственности, исключает применение положений законодательства о вещном праве проживания получателя ренты в соответствие со ст. 34 ЖК РФ;

Данное предложение основывается на авторском предложении, согласно которому законодатель должен ограничить ситуации предоставления иного жилого помещения для проживания исключительно в отношении жилых помещений, принадлежащих плательщику ренты на праве собственности. При этом в договоре возможно закрепление обязанностей по предоставлению жилого помещения по договору коммерческого найма, специализированного найма, договора ссуды, однако, право проживания в этих случаях не будет основываться на ст. 34 ЖК РФ, а будет возникать на иных правовых основаниях (договоре коммерческого найма, договоре специализированного найма и т.д.).

2) закрепления в законодательстве положений о проживании в жилом помещении получателя и плательщика ренты, основываясь на следующих подходах:

- и собственник, и получатель ренты обладают самостоятельными правами в отношении жилого помещения, а потому при отсутствии в договоре ренты особых положений, регламентирующий возможность / невозможность собственника вселиться и пользоваться жилым помещением для проживания, нельзя лишать собственника осуществления указанных правомочий;

- сам по себе факт того, что в договоре ренты для проживания получателю ренты предоставляется все жилое помещение (а не его часть), не свидетельствует

о намерении плательщика (собственника) отказаться от реализации права проживания в жилом помещении;

- в договоре ренты плательщик и получатель могут ограничить право собственника на осуществление правомочий владения и пользования жилым помещением, конкретизировав те действия, которые не вправе совершать собственник в отношении жилого помещения;

3) учета баланса прав и интересов сторон участников жилищных отношений, возникающих из договора пожизненного содержания с иждивением. Аргументировано смещение баланса прав и интересов сторон вещного правоотношения из договора ренты в сторону защиты прав получателя ренты. Такой подход не учитывает рисковый характер данного договора, возможную передачу жилого помещения под выплату ренты за плату, что требует от нотариуса разъяснения возможных негативных последствий не только для получателя, но и для плательщика ренты. Обосновано, что отсутствие однозначного решения вопросов при столкновении их прав и интересов плательщика и получателя ренты в законодательстве и судебной практике существенно усиливает роль положений договора при разрешении конкретных споров.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

## Нормативно-правовые акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 52 (1 ч.). – Ст. 5496.
8. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. – 1993. – № 49.
9. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.
10. Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 1 (1 ч.). – Ст. 19

11. Федеральный закон от 26.05.2021 г. № 148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"» // Собрание законодательства РФ. – 2021. – № 22. – Ст. 3683.

12. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 г. № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // СЗ РФ. – 2007. – № 51. – Ст. 6374.

13. Приказ Минюста России от 30.09.2020 г. № 226 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 05.10.2020.

14. Письмо ФНС от 11 января 2016 года № ГД-4-14/52 «О некоторых вопросах, связанных с применением Федеральных законов от 30 марта 2015 года № 67-ФЗ, от 29 июня 2015 года № 209-ФЗ и от 29 декабря 2015 года № 391-ФЗ» // Экономика и жизнь. – 2016. – № 3.

15. Методические рекомендации по удостоверению доверенностей, утв. решением Правления ФНП от 18.07.2016, протокол № 07/16 (документ опубликован не был) // СПС Консультант Плюс

16. Закон СССР от 19.07.1973 г. № 4537-VIII «О государственном нотариате» // Ведомости ВС СССР. – 1973. – № 30. – Ст. 393. (утратил силу)

17. Декрет СНК РСФСР от 04.10.1922 г. «Положение о государственном нотариате» // СУ РСФСР. – 1922. – № 63. – Ст. 807. (утратил силу)

#### **Специальная литература:**

1. Агапов С. В. Теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву РФ : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Агапов Сергей Викторович. – М., 2003. – 25 с.

2. Агарков М. М. Учение о ценных бумагах / М. М. Агарков. – М. : БЕК, 1994. – 350 с.

3. Акимова М. А. Негосударственные формы защиты прав и свобод личности (вопросы теории и практик) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01 / Акимова Мария Анатольевна. – Саратов, 2012. – 25 с.
4. Алдошкина А. Д. Numerus clausus вещных прав: происхождение и обоснование догматической конструкции / А. Д. Алдошкина // Вестник гражданского права. – 2020. – № 4. – С. 45–93.
5. Александрова М. А. Удостоверение сделок с микродолями в праве собственности на недвижимое имущество / М. А. Александрова // Нотариальный вестник. – 2019. – № 12. – С. 5–13.
6. Александрова М. А. Заключение кафедры гражданского права СПбГУ на проект изменений раздела о вещных правах ГК РФ / М. А. Александрова, С. А. Громов, Т. С. Краснова, Н. Ю. Рассказова, А. Д. Рудоквас, А. О. Рыбалов, Ю. К. Толстой // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – № 7. – С. 62–111.
7. Алексеев С. С. Философия права / С. С. Алексеев. – М. : Норма, 1997. – 336 с.
8. Аман А. Нотариальное совершение сделок с жилыми помещениями с использованием средств материнского (семейного) капитала: пробел контроля статуса жилого объекта / А. Аман // Нотариус. – 2022. – № 3. – С. 29–33.
9. Анненков К. Н. Система русского гражданского права: Права вещные. Т. 2 / К. Н. Анненков. – 2-е изд., пересмотр. и доп. – С.-Пб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1900. – 703 с.
10. Алферов И. А. Нотариальная форма защиты и охраны права и законного интереса : автореф. дис. ...канд. юрид. наук. 12.00.15. / Алферов Иван Александрович. – М., 2007. – 31 с.
11. Андреев Ю.Н. Механизм гражданско-правовой защиты / Ю. Н. Андреев. – М.: Норма, 2010. – 464 с.
12. Астахов П. А. Юридические конфликты и современные формы их разрешения (теоретико-правовое исследование) : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. 12.00.01. / Астахов Павел Алексеевич. – М., 2006. – 59 с.

13. Асланян Н.П. Основные проблемы разработки современного учения о защите гражданских прав // Защита частных прав: проблемы теории и практики: матер. межд. научн.-практ. конф. (г. Иркутск, 20-21 апреля 2012 г.). / Н. П. Асланян. – Иркутск: Изд-во БГУЭП. 2012. – С. 7–12.
14. Астапова Т. Ю. Некоторые аспекты осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение / Т. Ю. Астапова // Семейное и жилищное право. – 2021. – № 1. – С. 38–40.
15. Афанасьева Е. А. Нотариат Российской Империи периода модернизации страны (конец XIX - начало XX века): историко-правовое исследование : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01. / Афанасьева Елена Александровна. – М., 2015. – 31 с.
16. Базилевич А. И. Формы защиты субъективных гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Базилевич Андрей Иванович. – Ульяновск, 2001. – 205 с.
17. Бакирова Е. Ю. Нотариальное удостоверение сделок с жилыми помещениями / Е. Ю. Бакирова // Нотариус. – 2010. – № 4. – С. 5–9.
18. Баринов Д. А. Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности / Д. А. Баринов // Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 5. – С. 30–37.
19. Басин Ю. Г. Основы гражданского законодательства о защите субъективных гражданских прав / Ю. Г. Басин // Проблемы применения Основ гражданского законодательства и Основ гражданского судопроизводства Союза СССР и союзных республик: сб. матер. – Саратов: Изд-во Саратов. юрид. ин-та, 1971. – С. 32–37.
20. Баранкова В. В. Проблемы нотариальной формы охраны и защиты права : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Баранкова Виктория Валерьевна. – Харьков, 1997. – 26 с.
21. Бевзенко Р. С. Индоссамент как односторонняя сделка / Р. С. Бевзенко // Сделки: проблемы теории и практики. Сборник статей. – М.: Статут, 2008. – С. 180–197.

22. Бегичев А. В. Правозащитная деятельность нотариата в сфере соблюдения прав и законных интересов участников гражданского оборота при обеспечении доказательств: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. 12.00.11. / Бегичев Александр Валерьевич. – М., 2016. – 38 с.
23. Белов В. А. Гражданское право. Общая часть. Т. II. Лица, блага, факты : учебник / В. А. Белов. – М. : Издательство Юрайт, 2011. – 1093 с.
24. Белов В. А. Гражданское право. Общая часть. Т. 1. Введение в гражданское право: учебник / В. А. Белов. – М.: Издательство Юрайт, 2011. – 521 с.
25. Белов В. А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота: содержание и соотношение понятий / В. А. Белов // Объекты гражданского оборота: сб. статей / отв. ред. М. А. Рожкова. – М.: Статут, 2007. – С. 6–77.
26. Беляева К. К. Институт отказа от права в сравнительно-правовом контексте / К. К. Беляева // Вестник гражданского права. – 2017. – № 3. – С. 7–51.
27. Богатырев Ф. О. Обязательство с нематериальным интересом : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Богатырев Федор Олегович. – М., 2003. – 137 с.
28. Болгова В.В. Формы защиты субъективного права: теоретические проблемы: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. / Болгова Виктория Владимировна. – Самара, 2000. – 181 с.
29. Братусь С. Н. Субъекты гражданского права / С. Н. Братусь. – М. : Госюриздат, 1950. – 367 с.
30. Брыжинский А. А. Альтернативное разрешение правовых споров и конфликтов в России : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01. / Брыжинский Александр Андреевич. – Саранск, 2005. – 26 с.
31. Бутнев В. В. Понятие механизма защиты субъектов гражданских прав / В. В. Бутнев // Механизм защиты субъективных гражданских прав: сб. науч. тр. – Ярославль: Изд-во Яросл. ун-та, 1990. – С. 5–17.

32. Васин В. В. Договор коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Васин Валерий Владимирович. – М., 2006. – 28 с.
33. Витрук Н. В. Правовой статус личности в СССР / Витрук Н. В. – М. : Юрид. лит., 1985. – 176 с.
34. Ведяхин В. М. Защита права как правовая категория / В. М. Ведяхин, Т. Б. Шубина // Правоведение. – 1998. – № 1. – С. 67–79.
35. Вершинин А. П. Способы защиты гражданских прав в суде : дис. ... д-ра юрид. наук в форме науч. докл. 12.00.03. / Вершинин Александр Павлович. – СПб., 1998. – 56 с.
36. Вершинин А. П. Юридические документы в нотариальной и судебной практике / А. П. Вершинин. – М. :Юрид. лит., 1993. – 223 с.
37. Власова А. В. Структура субъективного гражданского права : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03. / Власова Анна Вадимовна. – Ярославль, 1998. – 150 с.
38. Воложанин В. П. Несудебные формы разрешения гражданско-правовых споров / В. П. Воложанин. – Свердловск : Сред.-Урал. кн. изд-во, 1974. – 202 с.
39. Гамов А.Ю. Юридическая природа индоссамента / А. Ю. Гамов // Профессионал года 2018: сборник статей VII Международного научно-практического конкурса. – Пенза: Наука и Просвещение, 2018. – С.89-91.
40. Гегель Г. В. Ф. Философия права [пер. с нем.] / Г. В. Ф. Гегель. – М. : Мысль, 1990. – 524 с.
41. Гонгало Б. М. Учение об обеспечении обязательств (2-й завод) / Б. М. Гонгало. – М. : Статут, 2004. – 222 с.
42. Гонгало Б. М. Сделки с недвижимостью / Б. М. Гонгало, П. В. Крашенинников. – М.: Менеджер, 1996. – 152 с.
43. Горшенев В. М. Процессуальная форма и ее назначение в советском праве / В. М. Горшенев // Советское государство и право. – 1973. – № 12. – С. 28–35.

44. Гражданское уложение : проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии) / под ред. И. М. Тютрюмова ; сост. А. Л. Саатчиан. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 266 с.
45. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред.: Белов В.А. – М.: Юрайт-Издат, 2007. – 993 с.
46. Гражданское право : учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. – М.: Статут, 2016. – Т. 1. – 511 с.
47. Гражданское право. В 4 т. Т. 1: Общая часть : учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Ем В.С. и др.] ; отв. ред. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб и доп. – М. :Волтерс Клувер, 2006. – 272 с. (Серия «Классический университетский учебник» / Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносова).
48. Гражданское право: учебник. Часть первая / под общ. ред. Т. И. Илларионовой, Б. М. Гонгало и В. А. Плетнева. – М. : Издательская группа НОРМА - ИНФРА-М, 1998. – 453 с.
49. Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Изд. группа «Проспект», 1997. – 778 с.
50. Гребенкина И.А. Теоретические и практические аспекты наследственного договора в свете текущего реформирования российского гражданского права / И.А. Гребенкина // Наследственное право. – 2016. – № 4. – С. 13-16.
51. Гребенкина И.А. Совершенствование наследственного права: все ли предлагаемые изменения обоснованы? / И.А. Гребенкина // lexrussica. – 2016. – № 11 (120). – С. 135-142.
52. Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав / В. П. Грибанов. – М. : Рос. право, 1992. – 207 с.
53. Grimm Д. Д. К учению об объектах прав / Д. Д. Гримм // Вестник гражданского права. – 2007. – № 1. – С. 197–239.

54. Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права / под ред. и с предисловием В. А. Томсинова / Д. Д. Гримм. – М. : Издательство «Зерцало», 2003. – 496 с. (серия «Русское юридическое наследие»)
55. Горшенков Г. Г. Антикриминальная безопасность личности : автореф. дис. ...д-ра юрид. наук. 12.00.08. / Горшенков Геннадий Геннадьевич. – Ставрополь, 2009. – 59 с.
56. Гукасян Р. Е. Правовые и охраняемые законом интересы / Р. Е. Гукасян // Советское государство и право. – 1973. – № 7. – С. 113–116.
57. Данилов В. В. Защита прав потребителя в системе конституционных прав человека в России : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.02. / В. В. Данилов. – М., 2010. – 207 с.
58. Пандекты: Общая часть. Перевод с немецкого. Т. 1 / Дербург Г.; под ред.: Соколовский П.; пер.: Фон Рехенберг Г. – М.: Унив. тип., 1906. – 481 с.
59. Диденко А. Г. Гражданско-правовые формы борьбы с нарушением хозяйственных договоров: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03. / Диденко Анатолий Григорьевич. – Алма-Ата, 1971. – 23 с.
60. Добровольная (бесспорная) юрисдикция в России и за рубежом (Восточная и Западная Европа, Латинская Америка, Китай) / под ред. В. В. Аргунова // СПС «Консультант Плюс»
61. Долгов М.А. Институт нотариата в Российском государстве: историко-правовое исследование : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01. / Долгов Михаил Алексеевич. – М., 2005. – 28 с.
62. Дудин А. П. Объект правоотношения (вопросы теории) / А. П. Дудин. – Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 1980. – 81 с.
63. Дунаев В. В. Понятие и виды форм защиты гражданских прав / В. В. Дунаев // Сибирский юридический вестник. – 2003. – № 2. – С. 33–36.
64. Егоров Н. Д. Гражданско-правовое регулирование экономических отношений: учеб. пособие / Н.Д. Егоров. – Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1986. – 213 с.

65. Живихина И. Б. О понятии формы защиты гражданских прав / И. Б. Живихина // Актуальные проблемы гражданского права: сборник научных статей участников Всероссийской научно-практической конференции 27 октября 2012 года. – Коломна: Моск. гос. областной соц.-гум. ин-т, 2012. – С. 56–59.
66. Жевняк О. В. Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика / О. В. Жевняк // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 4. – С. 20–36.
67. Загоруйко И. И. Понятие, формы и способы защиты гражданских прав / И. И. Загоруйко // Конституция России: глобальное, национальное, региональное: международная научно-практическая конференция (2013, Волгоград). – Волгоград : Изд-во Волгогр. фил. ФГБОУ ВПО РАНХиГС, 2013. – С. 197–199.
68. Заломов В.А. Правовое регулирование создания и развития нотариата в Российской империи (1866–1917) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01. / Заломов Владимир Александрович. – М., 2012. – 27 с.
69. Зарубин А. В. Природа доли в праве общей долевой собственности / А. В. Зарубин // Нотариус. – 2018. – № 7. – С. 31–34.
70. Иванкина Н. Притворная доля. Как защититься от мошеннического дарения доли в квартире / Н. Иванкина // Юрист спешит на помощь. – 2015. – № 7. – С. 11–12.
71. Иванова С. В. Коммерческая тайна как объект защиты / С. В. Иванова // СПС «КонсультантПлюс»
72. Илларионова Т. И. Механизм действия гражданско-правовых охранительных мер: учебное пособие / Т.И. Илларионова. – Свердловск: УрГУ, 1980. – 76 с.
73. Иоффе О. С. Правоотношение по советскому гражданскому праву / О. С. Иоффе. – Л., 1949. – 144 с.
74. Канюкаева А. Р. Система процессуальных форм защиты в российском праве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. / Канюкаева Анна Рамисовна. – Саратов, 2010. – 250 с.

75. Кейзеров Н.М. Гражданское сознание и право на инициативу / Н. М. Кейзеров // Советское государство и право. – 1989. – № 5. – С. 19–26.
76. Керимов Д. А. Методология права: Предмет, функции, проблемы философии права / Д. А. Керимов. – 5-е изд. – М.: Изд-во СГУ, 2009. – 521 с.
77. Кириченко О.В. Права и обязанности граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие / О. В. Кириченко, Е. В. Накушнова. – М. : Юстицинформ, 2019. – 636 с.
78. Кобыленкова А. И. К вопросу об объектах жилищных правоотношений / А. И. Кобыленкова // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 4. – С. 31–35.
79. Козлова Е. Б. Проблемы правового регулирования сделок с недвижимостью : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Козлова Елена Борисовна. – М., 2004. – 28 с.
80. Комментарий к Основам законодательства о нотариате / под ред. В. Н. Аргунова. – М., 1996. – 389 с.
81. Корсик К. А. Нотариальная форма сделок граждан с недвижимостью / К. А. Корсик // Нотариальный вестник. – 2021. – № 2. – С. 2–4.
82. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О.А. Красавчиков. – М. : Госюриздат, 1958. – 183 с.
83. Крашенинников П. В. Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / П. В. Крашенинников. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2005. – 572 с.
84. Крутер К. А. Субъективное право получателя ренты на жилое помещение / К. А. Крутер, С.И. Суслова // Пролог: журнал праве // Prologue: LawJournal. – 2016. – № 2.
85. Крюкова Е. С. Завещательный отказ в жилищной сфере / Е. С. Крюкова // Наследственное право. – 2017. – № 1. – С. 23–25.
86. Кузеванов А. И. Общая характеристика механизма охраны и защиты объектов авторских и смежных прав в Российской Федерации / А. И. Кузеванов // ИС. Авторское право и смежные права. – 2016. – № 7. – С. 31–44.

87. Курылев С. В. Формы защиты и принудительного осуществления субъективных прав и право на иск / С.В. Курылев // Труды Иркутского государственного университета. Сер. Юрид. Т. XXII. Вып. 3. – Иркутск, 1957. – С. 159–216.
88. Ладыгина В. П. Нотариальная охрана и защита гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03./ Ладыгина Виталина Павловна. – М., 2017. – 203 с.
89. Лебедев К. К. Инициатива субъектов и регламентация их поведения по советскому гражданскому праву : автореф. дис. ... канд. юрид. наук :12.00.03. / Лебедев Константин Константинович. – Л., 1972. – 17 с.
90. Ленковская Р. Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав / Р. Р. Ленковская // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 13–17.
91. Ломакина Е. В. Публично-правовые и частноправовые аспекты в правовой природе нотариата / Е. В. Ломакина // Труды Оренбургского института (филиала) МГЮА. – Оренбург. 2013. Вып. 17. – С. 66–71.
92. Лушина И. А. Бесспорный порядок взыскания денежных средств как форма защиты гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук :12.00.03. / Лушина Ирина Андреевна. – М., 2006. – 183 с.
93. Магомедова К. И. Жилое помещение как объект гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Магомедова Камила Ибрагимовна. – СПб., 2012. – 23 с.
94. Малько А. В. Проблемы законных интересов / А. В. Малько // Проблемы теории государства и права / под ред. М.Н. Марченко. – М. :Юрист, 2001. – 656 с.
95. Малюткина-Алексеева И. А. Жилая недвижимость как объект гражданского права России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Малюткина-Алексеева Ирина Александровна. – Саратов, 2003. – 23 с.

96. Матузов Н. И. Личность. Права. Демократия. Теоретические проблемы субъективного права / Н. И. Матузов. – Саратов: Изд-во Саратовского гос. ун-та, 1972. – 292 с.
97. Матузов Н. И. Правовая система и личность / Н. И. Матузов. – Саратов : Изд-во Сарат. ун-та, 1987. – 294 с.
98. Малеин Н. С. Охраняемый законом интерес / Н. С. Малеин // Советское государство и право. – 1980. – № 1. – С. 27–34.
99. Малеин Н. С. Охрана прав личности советским законодательством / Н. С. Малеин; отв. ред. А. И. Масляев. – М.: Наука, 1985. – 166 с.
100. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 1. М. : МГУ им. Ломоносова (классика российской цивилистики). – URL: [http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page\\_32.html#44](http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_32.html#44) (дата обращения – 14.06.2020).
101. Мизинцев Е. Н. К вопросу о специфике, формах и эволюции нотариальной формы защиты гражданских прав / Е. Н. Мизинцев // Юридический мир. – 2012. – № 4. – С. 48–49.
102. Мильков А. В. Об использовании термина «меры защиты» в юридической литературе / А. В. Мильков // Защита частных прав: проблемы теории и практики: матер. II Межд. научн.-практ. конф. – Иркутск, 2013. – С. 79-85.
103. Мильков А.В. Правовое регулирование защиты гражданских прав и правовых интересов :дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03./ Мильков Александр Васильевич. – М., 2015. – 442 с.
104. Миннемуллин А. Р. Формы защиты гражданских прав: понятие и разновидности / А.Р. Миннемуллин // Право как основа современного общества: материалы IX Международной научно-практической конференции (25.12.2012). – М. : Спутник+, 2012. – С. 72-75.
105. Михайлова Е.В. Процессуальные формы защиты субъективных гражданских прав, свобод и законных интересов в Российской Федерации (судебные и несудебные). дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.15. / Михайлова Екатерина Владимировна. – М., 2013. – 400 с.

106. Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства / Л. Ю. Михеева // СПС «Консультант Плюс»
107. Мордовец А. С. Социально-юридический механизм обеспечения прав человека и гражданина / А. С. Мордовец. – Саратов, 1996. – 154 с.
108. Муромцев С. А. Определение и основное разделение права / С. А. Муромцев // Избранные труды по римскому и гражданскому праву. – М.: Центр ЮрИнфоР, 2004. – 765 с.
109. Настольная книга нотариуса: в 2-х томах. Т. 1: учеб.-метод. пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ВолтерсКлувер, 2004. – 608 с.
110. Настольная книга нотариуса: В 4 т. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. Т 2. // СПС «Консультант Плюс»
111. Незнамов А. В. О понятиях «способ», «средство», «форма защиты права» и их взаимодействии / А. В. Незнамов // Арбитражный и гражданский процесс. – 2013. – № 5. – С. 2–6.
112. Ненашев М.М. Юридические предпосылки спора о праве / М. М. Ненашев // Журнал российского права. – 2007. – № 8. – С. 28–37.
113. Нестолий В.Г. Вещный легат на недвижимость / В. Г. Нестолий // Нотариус. – 2020. – № 6. – С. 33–37.
114. Никифорова Н. Н. Проблема определения круга объектов жилищных прав в Жилищном кодексе Российской Федерации / Н. Н. Никифорова // Семейное и жилищное право. – 2021. – № 3. – С. 41–44.
115. Новицкий И. Б. Сделки. Исковая давность. / Новицкий И. Б. – М. : Госюриздат, 1954. – 247 с.
116. Нотариальное право России: учебник для студентов юридических вузов и факультетов / под общ. ред. В. В. Яркова. – М.: ВолтерсКлувер, 2003. – 408 с.
117. Нотариальное право : учеб. / под ред. профессора В.В. Яркова. 2-е изд., испр. и доп. – Екатеринбург : УГЮУ, 2017. – 576 с.

118. Нотариат в СССР / под ред. М. Г. Авдюкова. – М. : Изд-во Моск. ун-та, 1974. – 167 с.
119. Нотариат в СССР: учебник / под ред. Л. Ф. Лесницкой. – М. : Юрид. лит., 1990. – 208 с.
120. Ожегов С. И. Словарь русского языка / С.И. Ожегов; под ред. Н. Ю. Шведовой. – М.: Русский язык, 1986. – 797 с. .
121. Олейнова А. Г. История становления законодательства о нотариате в России : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01. / Олейнова Анастасия Геннадьевна. – М., 2004. – 179 с.
122. Осипов Ю. К. Подведомственность юридических дел / Ю. К. Осипов. –Свердловск : Изд-во Свердловского юридического института, 1973. – 124 с.
123. Осмоловская Я. А. Реализация принципа свободы договора на примере сделок с недвижимостью : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Осмоловская Яна Александровна. – Курск, 2013. – 27 с.
124. Остапюк Н. В. Понятие и формы защиты гражданских прав. Особенности нотариальной защиты гражданских прав / Н. В. Остапюк // Юрист. – 2006. – № 4. – С. 9–14.
125. Павленко Д. В. Жилое помещение как объект права собственности граждан по законодательству Республики Абхазия / Д. В. Павленко // Актуальные проблемы российского права. – 2017. – № 6. – С. 181–188.
126. Паничкин Р. М. Правовая природа доли в общей долевой собственности / Р. М. Паничкин // Актуальные проблемы российского права. – 2022. – № 6. – 72–81.
127. Патращук Ж. В. Защита конституционных прав человека и гражданина нотариатом Российской Федерации :дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.02, 12.00.11 / Патращук Жанна Викторовна. – М., 2003. – 195 с.
128. Першин М. В. Частноправовой интерес (понятие, правообразование, реализация) : дис. ... канд. юрид. наук :12.00.01 / Першин Михаил Викторович. – Н. Новгород, 2004. – 199 с.

129. Першина И. В. Интерес в праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Першина Ирина Викторовна. – Н. Новгород, 2002. – 32 с.
130. Петров Д. А. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Петров Дмитрий Анатольевич. – С.-Пб., 1998. – 21 с.
131. Прасолов Б. В. Объекты жилищных прав / Б. В. Прасолов // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 3. – С. 33–36.
132. Пристанкова Н.И. Дарение доли жилого помещения: проблемы правового регулирования / Н. И. Пристанкова // Ленинградский юридический журнал. – 2018. – № 2. – С. 125–130.
133. Прокопьева Н. В. Особенности совершения сделок с недвижимостью : дис. ... канд. юрид. наук / Прокопьева Надежда Викторовна. – Краснодар, 2004. – 229 с.
134. Прохоренко В. И. Правовые коллизии при совершении сделок с жилыми помещениями : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Прохоренко Виолетта Игоревна. – Тверь, 2007. – 25 с.
135. Радченко И. В. К вопросу о допустимости удостоверения сделок с микродолями в праве собственности на недвижимое имущество / И. В. Радченко // Нотариальный вестник. – 2020. – № 4-5. – С. 99–104.
136. Развитие советского гражданского права на современном этапе / отв. ред. В. П. Мозолин. – М.: Наука, 1986. – 268 с.
137. Рамзаев П. В. Права граждан при изъятии земель и сносе домов / П. В. Рамзаев. – М.: Юридическая литература, 1974. – 104 с.
138. Рахвалова М. Н. Отказополучатели и получатели ренты как субъекты жилищных правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук / Рахвалова Марина Николаевна. – Томск, 2007. – 210 с.
139. Рожкова М. А. Судебный акт и динамика обязательства / М. А. Рожкова. – М. : Статут, 2003. – 140 с.
140. Рожкова М. А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора / М. А. Рожкова. – М.: ВолтерсКлувер, 2006. – 416 с.

141. Самигулина А. В. Правовые проблемы российского нотариата / А. В. Самигулина // СПС «КонсультантПлюс»
142. Самойлов Е. И. Видовой признак ограниченных вещных прав граждан на жилое помещение / Е. И. Самойлов // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 5. – С. 31–34.
143. Саркисов А.К. Конфликты в сфере налоговых отношений: теория и практика правового разрешения: монография / А. К. Саракисов.– М.: Априори, 2006. – 432 с.
144. Саркисов А. К. Конфликты в сфере налоговых отношений (Теория и практика правового разрешения) : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.14 / Саракисов Андрей Константинович. – М., 2006. – 472 с.
145. Саркисян А. В. Об отказе от права и его последствиях / А. В. Саркисян, Д. А. Новосельнов // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2017. – № 4. – С. 93–131.
146. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / отв. ред. А. Г. Карапетов. – М. : М-Логос, 2018. 1264 с. (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.).
147. Седлова Е. В. Основы нотариата и адвокатуры: курс лекций / Е. В. Седлова. – М. : РПА Минюста России, 2015. – 231 с.
148. Седова Ж. И. Принцип эстоппель и отказ от права в коммерческом обороте Российской Федерации / Ж. И. Седова, Н. В. Зайцева. – М.: Статут, 2014 // СПС «Консультант Плюс»
149. Селиванова Е. С. Часть жилого помещения как объект гражданских и жилищных прав / Е. С. Селиванова // Семейное и жилищное право. – 2020. – № 5. – С. 42–45.
150. Скиба П. В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости : дис. ... канд. юрид. наук / Скиба Павел Валерьевич. – М., 2001. – 230 с.

151. Смирнов А. П. Соотношение понятий «охрана прав» и «защита прав» / А. П. Смирнов // Вестник Томского государственного университета. – 2010. – № 331. – С. 123–125.
152. Советское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. 1 / под ред. О. А. Красавчикова. – М. : Высш. шк., 1985. – 544 с.
153. Сойфер Т. В. Частные и публичные интересы: проблемы квалификации / Т. В. Сойфер // Новое в гражданском законодательстве: баланс публичных и частных интересов: материалы для VII Ежегодных научных чтений памяти профессора С.Н. Братуся / отв. ред. Н.Г. Доронина. – М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при правительстве Российской Федерации; ИД «Юриспруденция», 2012. – С. 25–39.
154. Сперанская Л. В. Можно ли признать квартиру частью жилого дома? Вопрос-ответ / Л. В. Сперанская // СПС Консультант Плюс. 2022.
155. Стародумова С. Ю. Нотариальное удостоверение односторонних сделок в онлайн-режиме / С. Ю. Стародумова // Нотариус. – 2022. – № 5. – С. 42–45.
156. Степин А. Б. К вопросу о формах защиты частного / А. Б. Степин // Современное право. – 2017. – № 8. – С. 40–43.
157. Стремоухов А. В. Право человека на защиту и формы его защиты в Российской Федерации / А. В. Стремоухов // Ленинградский юридический журнал. – 2017. – № 1. – С. 9–19.
158. Сулейменов М. К. Избранные труды по гражданскому праву / М. К. Сулейменов ; науч. ред. В. С. Ем. – М. : Статут, 2006. – 585 с.
159. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – 560 с.
160. Суслов А. А. Понятие и виды отказов в российском гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Суслов Андрей Александрович. – Иркутск, 2022. – 212 с.
161. Сулова С. И. Жилищные права: понятие и система / С. И. Сулова. – М. : Юриспруденция, 2011. – 220 с.

162. Суслова С. И. Осуществление и защита жилищных прав: учебник / С. И. Суслова. – Иркутск: Иркутск. Ин-т (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2019. – 202 с.
163. Суслова С. И. Правовые формы жилищных отношений: дис. ... д-ра. юрид. наук. 12.00.03 / Суслова Светлана Игоревна. – М., 2015. – 474 с.
164. Суханова Ю.В. Отказ от субъективных гражданских прав: дис. ...канд. юрид. наук / Суханова Юлия Владимировна. – Самара, 2009. – 170 с.
165. Сучкова Н. В. Нотариат: учебник для бакалавров / Н. В. Сучкова. – М. : Издательство Юрайт, 2013. – 330 с.
166. Тарбагаева Е. Б. Организация и деятельность нотариата в Российской Федерации: учеб. пособие / Е. Б. Тарбагаева. – Спб. : Издательский дом С.-Петербург. гос. ун-та, Издательство юридического факультета С.-петерб. гос. ун-та, 2006. – 272 с.
167. Тарусина Н. Н. Основы совершенствования законодательства о защите субъективных прав и интересов // Проблемы совершенствования законодательства о защите субъективных гражданских прав: сб. науч. трудов. – Ярославль: Изд-во Яросл. ун-та, 1988. – С. 40–46.
168. Тоточенко Д. А. Земельный участок и часть земельного участка как объекты гражданско-правовой защиты в суде / Д. А. Тоточенко // Имущественные отношения в Российской Федерации.– 2016. – № 7. – С. 6–13.
169. Тузов Д. О. Ничтожность и оспоримость юридической сделки: пандектное учение и современное право / Д. О. Тузов. – М. : Статут, 2006. – 204 с.
170. Тужилова-Орданская Е. М. Понятие и способы защиты прав на недвижимое имущество / Е. М. Тужилова-Орданская. – М.: Изд-во «Юрлитинформ», 2007. – 248 с.
171. Тымчук Ю. А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в международном гражданском обороте : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Тымчук Юлия Александровна. – М., 2019. – 28 с.

172. Ушаков А. А. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (постатейный). 2-е издание, переработанное и дополненное. – М.: Деловой двор, 2015. // СПС «Консультант Плюс»
173. Формакидов Д. А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации: дис. ... д-ра юрид. наук / Формакидов Дмитрий Анатольевич. – М., 2022. – 582 с.
174. Формакидов Д. А. Вещное право проживания: монография / Д. А. Формакидов. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2022. – 142 с.
175. Фролович Э. М. Нотариальные действия в системе юридических фактов в гражданском судопроизводстве / Э. М. Фролович // Вестник гражданского процесса. – 2017. – № 4. – С. 101–111.
176. Халбаева Т. Н. Сделки по отчуждению жилых помещений : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Халбаева Татьяна Нармурадовна. – Саратов, 2005. – 26 с.
177. Харитонов М.Е. Защита субъективных гражданских прав судами и органами несудебной юрисдикции: гражданско-правовой аспект : дис... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Харитонов Михаил Евгеньевич. – Ростов/Д, 2003. – 184 с.
178. Хликова О. Г. Доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения как объект гражданских и жилищных прав / О. Г. Хликова // Пролог: журнал о праве / Prologue: Law Journal. – 2017. – № 4.
179. Черемных И. Г. Сочетание публично-правовых и частноправовых аспектов в правовой природе института российского нотариата / И. Г. Черемных // Государство и право. – 2006. – № 3. – С. 37–45.
180. Черепяхин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву / Б. Б. Черепяхин. – М.: Госюриздат, 1962. – 162 с.
181. Чечина Н. А. Основные направления развития науки советского гражданского процессуального права / Н. А. Чечина. – Ленинград: Издательство Ленинградского государственного университета, 1987. – 104 с.
182. Чечот Д. М. Субъективное право и формы его защиты / Д. М. Чечот. – Л. : Изд-во Ленинг. ун-та, 1968. – 72 с.

183. Шабхазян А. А. Правовая природа защитной функции нотариата в гражданском обороте / А. А. Шабхазян // Нотариус. – 2009. – № 6. – С. 6–10.
184. Шаповалова Л.Л. Становление и развитие института нотариата в России (историко-правовой аспект) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01. / Шаповалова Лариса Леонидовна. – Ставрополь, 2000. – 25 с.
185. Шахбазян А. А. Защита гражданских прав в нотариальном производстве дис. ... канд. юрид. наук / Шахбазян Анна Арташесовна. – Ставрополь, 2011. – 226 с.
186. Шериев А.М. Субъективные права, свободы и законные интересы как формы защиты правомерных интересов / А. М. Шериев // Юридический вестник ДГУ. – 2014. – № 3. – С. 47–52.
187. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич; вступ. ст. Е. А. Суханова. – М. : Фирма «Спарк», 1995. – 556 с.
188. Щенникова Л. В. Доверенность как единство доверия и верности и практические вопросы, связанные с ее нотариальным удостоверением / Л. В. Щенникова // Нотариальный вестник. – 2021. – № 8. – С. 21–34.
189. Щенникова Л. В. Вещное право: учебное пособие / Л. В. Щенникова. – Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. – 240 с.;
190. Щенникова Л.В. Узупфруктное право: истоки, сравнительно-правовой анализ и перспективы развития в России / Л. В. Щенникова, А. Ю. Мигачева // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2021. – № 2. – С. 321–345.
191. Эрделевский А. О нотариальной практике удостоверения доверенностей / А. Эрделевский // СПС Консультант Плюс. 2017.
192. Юдельсон К. С. Научно-практический комментарий к Положению о государственном нотариате / К. С. Юдельсон, А. К. Кац. – М. :Юрид. лит, 1970. – 216 с.

193. Юрченко О. О. Право на защиту и способы защиты охраняемого законом интереса в гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. / Юрченко Ольга Олеговна. – Тверь, 2004. – 156 с.

### **Материалы судебной практики:**

194. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – № 7.

195. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации. 2022. № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.10.2022 г.) (документ опубликован не был) // СПС Консультант Плюс

196. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – № 9.

197. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 04.04.2017 г. № 37-КГ17-5 (документ опубликован не был) // СПС Консультант Плюс

198. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.05.2018 г. № 5-КГ18-45 (документ опубликован не был) // СПС Консультант Плюс

199. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21.08.2018 г. № 4-КГ18-56 (документ опубликован не был) // СПС Консультант Плюс

200. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20.01.2022 г. № 88-1105/2022 по делу № 2-61/2020 (документ опубликован не был) // СПС Консультант Плюс

201. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.05.2020 г. № 33-9675/2020 по делу № 2-2778/2019 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

202. Решения Ефремовского районного суда Тульской области от 30.01.2019 г. по делу № 2-100/2019~М-9/2019 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

203. Решение Саратовского районного суда Саратовской области от 23.10.2019 г. по делу № 2-1074(1)/2019 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

204. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 09.12.2021 г. по делу № 88-28218/2021 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

205. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28.06.2022 г. № 88-15131/2022 по делу № 2-2104/2021 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

206. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 18.02.2020 г. по делу № 88-3004/2020 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

207. Апелляционное определение Московского городского суда от 20.03.2019 г. по делу № 33-19789/2019 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

208. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 18.05.2022 г. № 9-КАД22-1-К1 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

209. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2021 г. № 75-КАД21-1-К3 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

210. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 18.05.2018 по делу № 33-8146/2018; Определение Санкт-Петербургского городского суда от 13.12.2010 г. № 33-16760 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

211. Апелляционное определение Московского городского суда от 26 августа 2016 года по делу № 33-33615 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

212. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 30 марта 2017 г. № 33-4689/2017 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

213. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14.01.2020 г. № 88-184/2020 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс».

214. Определение восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 11 мая 2021 г. № 88-7380/2021 Дело № 22RS0013-01-2020-000658-54 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

215. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.06.2015 по делу № 33-21506/2015 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

216. Апелляционное определение Московского городского суда от 06.04.2015 г. по делу № 33-11446 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

217. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.01.2020 г. № 33-2752/2020 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

218. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 18.09.2015 г. по делу № 33-13441/2015 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

219. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 02.07.2019 г. № 33-14441/2019 по делу № 2-411/2019 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

220. Апелляционное определение Московского городского суда от 08.10.2015 г. по делу № 33-37277/2015 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

221. Постановление Президиума Нижегородского областного суда от 27 ноября 2013 г. № 44-г-123/2013 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

222. Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 20.04.2022 г. № 88-2679/2022 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

223. Апелляционное определение Московского городского суда от 06.11.2015 г. по делу № 33-40240/2015 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

224. Кассационное определение Саратовского областного суда. Дело № 33 – 4771/10 г. Саратов 21 сентября 2010 года URL: <http://rospravosudie.com>. (дата обращения: 18.12.2015)

225. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.01.2020 г. № 33-2752/2020 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

226. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Коми от 18 января 2018 г. по делу № 33-40/2018 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

227. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 30 марта 2017 г. № 33-4689/2017 (документ опубликован не был) // СПС «Консультант Плюс»

### **Электронные ресурсы:**

228. Бевзенко Р. С. Аренда части вещи / Р. С. Бевзенко. – URL: [https://privlaw-journal.com/wp-content/uploads/2018/08/01\\_\\_-%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B8\\_%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9B.pdf](https://privlaw-journal.com/wp-content/uploads/2018/08/01__-%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B8_%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9B.pdf). (дата обращения 18.12.2021)
229. Данилов В. В. Понятие потребителя как объекта конституционно-правовой защиты / В. В. Данилов. URL: <https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/>. (дата обращения – 15.06.2022)
230. Карташов В. Н. Теория / В. Н. Карташов. – URL: <http://helpiks.org/1-85069.html>
231. Костюк Н.Н. Понятие защиты гражданских прав: основные исследовательские подходы // Международный правовой курьер. Электронное сетевое издание. – URL: <http://inter-legal.ru/ponyatie-zashhity-grazhdanskih-prav-osnovnye-issledovatel'skie-podhody> (дата обращения – 19.12.2022)
232. Ляпидевский Н. История нотариата / Н. Ляпидевский. – М. : Университетская типография, 1875. – URL: <https://www.twirpx.com/file/252621/> (дата обращения 12.03.2019)
233. Объекты конституционно-правовых отношений – URL: <https://lektsii.org/5-12739.html>. (дата обращения 14.03.2019)
234. Петрова Д. Отпадение цели договора в российском праве / Д. Петрова. – URL: [https://zakon.ru/blog/2021/12/6/otpadenie\\_celi\\_dogovora\\_v\\_rossijskom\\_prave](https://zakon.ru/blog/2021/12/6/otpadenie_celi_dogovora_v_rossijskom_prave) (дата обращения: 12.10.2022).
235. Положение о нотариальной части. – URL: <https://npcrimea.ru/assets/download/pol-1866.pdf> (дата обращения: 02.11.2022).
236. Проект. О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/902362985> (дата обращения: 04.12.2022).

237. Толковые словари В. Даля, Д. Ожегова, Д. Н. Ушакова. – URL: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ogegova/67618>; <https://slovar.cc/rus/dal/547773.html> (дата обращения 15.03.2019)

238. Уразова А. А. Юридическая природа категории «отказ» / А. А. Уразова. – URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/yuridicheskaya-priroda-kategorii-otkaz> (дата обращения 14.04.2019)

239. Федеральная нотариальная палата: нотариусы советуют. – URL: <https://realty.ria.ru/20220825/nasledstvo-1811886257.html> (дата обращения 22.11.2022)

240. Энциклопедический словарь. – URL: <http://tolkslovar.ru/i2590.html> (дата обращения 04.05.2019)