

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: новое в правовом регулировании

Илюшина Марина Николаевна,
заведующая кафедрой гражданского и предпринимательского права
Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России),
заслуженный юрист Российской Федерации,
доктор юридических наук, профессор
alexi59@mail.ru

В настоящей статье рассматриваются положения гражданского законодательства о новеллах нотариального удостоверения сделок в целом и сделок с недвижимостью в частности. Исследуются условия введения нотариальной формы в отношении сделок с недвижимостью, изменение объема проверочных действий в отношении недвижимости, особо исследуются изменения законодательства о нотариальной деятельности и подзаконных актов, связанных с регламентацией нотариальной деятельности при сопровождении сделок с объектами недвижимости. Сделан общий вывод, что нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью в нотариальной практике требует совершения последовательных проверочных действий, которые создают особый правовой режим сделок с недвижимостью.

Ключевые слова: нотариальное удостоверение сделок, сделки с недвижимостью, условия действительности сделки, дееспособность участников, действительность воли, проверочные действия нотариуса, отчуждение недвижимости, проверка принадлежности объектов недвижимости, новеллы законодательства о нотариате, о способах проверки действительности сделок с недвижимостью.

Notarial Certification of Real Estate Transactions: Legal Regulation Novelties

Ilyushina Marina N.
Head of the Department of Civil and Entrepreneurial Law
of the All-Russian State University of Justice (RLA of the Ministry of Justice of Russia)
Honored Lawyer of the Russian Federation
Doctor of Law, Professor

The article reviews the civil law provisions related to the novelties of notarial certification of transactions in general and real estate transactions in particular. The author reviews the conditions for introduction of a notarial form of real estate transactions, change of the volume of real estate verifications, specifically considers amendments of the laws on notarial activities and statutory instruments regulating notarial activities in support of real estate transactions. The author comes to a general conclusion that notarial certification of real estate transactions in notarial practice requires consecutive verifactory actions creating a special legal regime of real estate transactions.

Keywords: notarial certification of transactions, real estate transactions, transaction validity conditions, capacity of the parties, validity of the will, notary's verifactory actions, real estate alienation, verification of title to real estate objects, novelties in the laws on the notarial system concerning the means of real estate transaction validity verification.

Основным материально-правовым основанием нотариального удостоверения сделок с недвижимостью выступают правила, закрепленные в ч. 3 ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) и в ст. 163 ГК РФ, которыми вводится требование нотариальной формы для сделок с объектами недвижимости. В соответствии с ч. 3 ст. 8.1 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на

имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена. В соответствии с введением нового понятия нотариального удостоверения сделки, впервые закрепленного ГК РФ в новой редакции ст. 163 ГК РФ¹ нотариальное удосто-

¹ Федеральный закон от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.

верение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, которое осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности. Однако надо признать, что в новой редакции указанной статьи не нашло своего закрепления исходное положение о том, что основной целью нотариального удостоверения сделки является бесспорное обеспечение нотариусом ее действительности. Как известно, действующее гражданское законодательство не содержит исчерпывающего перечня условий, которым должна соответствовать сделка, чтобы она вызвала те последствия, на достижение которых была направлена воля ее участников. По мнению Ф.С. Хейфеца, отечественная цивилистика, судебная практика выработали четыре вида таких требований, в одном случае прямо говорящих о позитивных, а в другом о негативных условиях².

Во-первых, необходимо, чтобы определяющими качествами обладали субъекты, заключающие сделки, то есть для действительности сделок необходимо, чтобы ее субъект (субъекты) обладал правоспособностью и необходимой для данной сделки объемом дееспособности. Для сделок с участием коммерческих юридических лиц и индивидуальных предпринимателей требуется, кроме того, соответствующее содержание общей и специальной правоспособности, определяемой в его уставных документах. Соответственно, дееспособность юридического лица характеризуется его деятельностью, предусмотренной учредительными документами юридического лица и полномочиями органа юридического лица, имеющего право совершать сделки от имени юридического лица. Отдельные виды сделок юридические лица имеют право совершать только при наличии специального разрешения лицензии. Таким образом, чтобы совершить сделку с недвижимостью, например, некоммерческим организациям или государственным или муниципальным организациям, у которых данная деятельность не является уставной, нужно иметь указание на такое правомочие в уставных документах.

Во-вторых, необходимо, чтобы волеизъявление лица, совершающего сделку, в том числе с недвижимостью, соответствовало его действительной воле, то есть чтобы лицо вступало в сделку с намерением создать присущие ей правовые последствия. Для действительности сделки воля и волеизъявление имеют значение только в их единстве. Важное значение имеет и то, как формировалась воля. Необходимым условием для действительности сделки является отсутствие каких-либо факторов, которые могли бы исказить представление лица о существовании сделки или ее отдельных элементах (заблуждение, обман) либо создать видимость внутренней воли при ее отсутствии (угроза, насилие), ибо в данном случае имеет место порок воли, где воля хотя и совпадает с волеизъявлением, но содержание воли не отражает действительные желания и намерения субъекта. Порок воли также является основанием для признания сделки недействительной.

В-третьих, необходимо, чтобы содержание сделки соответствовало требованиям закона. Законность сделки выражается в том, что ее содержание и правовой результат не противоречат закону и иным правовым актам, то есть не нарушают требования закона и подзаконных актов (инструкций, положений и т.д.) и не нарушали права и охраняемые законом интересы других лиц.

Однако надо признать, что в ст. 163 ГК РФ говорится о законности сделки вообще, как о принципе ее возникновения и существования как правомерного юридического факта, создающего, изменяющего или прекращающего гражданские правоотношения³. В силу этого правомерно считать, что речь идет не только о законности содержания сделки, но и о законности совершения сделки как нотариального действия. В силу этого следует признать верной позицию, в силу которой нотариус должен проверить как соблюдение общих правил совершения сделки как любого нотариального действия, таких как установление личности, проверка правоспособности и дееспособности сторон сделки, содержание представленных правоустанавливающих документов, так и соблюдение специальных требований, установленных специальным законодательством для данного вида сделок⁴, например законодательством о приватизации, банкротстве, об отдельных видах юридических лиц и т.д., а также в предусмотренных законом случаях получить информацию о наличии согласия на совершение сделки (п. 26 Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования (далее — Регламент))⁵. При нотариальном удостоверении сделки с недвижимостью нотариусы не только руководствуются Основами законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы)⁶, но и принимают во внимание правила, установленные Методическими рекомендациями по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации, утвержденные Приказом Минюста РФ 15 марта 2000 г. № 917 (далее — Методические рекомендации по совершению нотариальных действий), иными законодательными и нормативными правовыми актами, регулирующими

³ См. подробнее: Илюшина М.Н. Комментарий к статье 163 ГК РФ // Гражданский кодекс Российской Федерации : постатейный комментарий к главам 6–12 / под ред. Л.В. Санниковой. М. : Статут, 2014. С. 187–190.

⁴ Белянская Е.А., Брюхов Р.Б., Гонголо Б.М. и др. Настольная книга нотариуса : в 4 т. Т. 2: Правила совершения отдельных видов нотариальных действий / под ред. И.Г. Медведева. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2015 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Приказ Минюста России от 30 августа 2017 г. № 156 «Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования» (зар. в Минюсте России 06.09.2017 № 48092). URL: <http://www.pravo.gov.ru> [дата обращения: 07.09.2017].

⁶ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

⁷ Приказ Минюста РФ от 15 марта 2000 г. № 91 «Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации» // Бюллетень Минюста РФ. 2000. № 4.

² Хейфец Ф.С. Недействительность сделок по российскому гражданскому праву. М. : Юрайт, 1999. С. 46.

правоотношения в соответствующей области. С 1 января 2018 г. данные отношения также регламентируются Регламентом. В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Основы, с 1 января 2018 г. настоящий Регламент включен в перечень документов, устанавливающих порядок совершения нотариальных действий нотариусами⁸.

Кроме этого, при нотариальном удостоверении сделок соблюдаются правила, установленные Приказом Минюста от 27 декабря 2016 г. (ред. от 16.06.2017) № 313 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» (далее — Приказ № 313)⁹.

Сделки являются классическими волеизъявлениями или волевыми актами, достаточно изученными в юридической литературе. В числе признаков сделки, как правило, указываются дозволенность действия и направленность воли на достижение определенного правового результата. Сделка является правомерным волевым актом.

В соответствии с п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Нотариальная форма вводится в ГК РФ лишь для некоторых, особо значимых сделок и при условии, что это прямо указано в законе. Кроме того, нотариальное удостоверение сделок может быть предусмотрено по соглашению ее участников, хотя бы такая форма сделки по закону и не требовалась.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в силу закона в случаях совершения: договора ренты и его вида — пожизненного содержания с иждивением (ст. 584 ГК РФ); доверенности на совершение сделок, требующих нотариальной формы, за исключением случаев, предусмотренных законом (п. 2 ст. 185 ГК РФ); доверенности на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами (ч. 1 ст. 185.1 ГК РФ); доверенности, выдаваемой физическими лицами в порядке передоверия (ч. 3 ст. 187 ГК РФ); сделки, заключаемой лицом (лицами), которое вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может расписаться самостоятельно, из-за чего подписантом выступает иное лицо (ч. 3 ст. 160 ГК РФ); всех соглашений об изменении и расторжении нотариально удостоверенных договоров, в том числе уступки права требования, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме (п. 1 ст. 389 ГК РФ), и перевода долга, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме (п. 1 ст. 389, п. 2 ст. 391 ГК РФ);

⁸ Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2016. № 27 (часть II). Ст. 4293.

⁹ Приказ Минюста от 27 декабря 2016 г. (ред. от 16.06.2017) № 313 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» (зар. в Минюсте России 29.12.2016, № 45046) // СПС «Консультант-Плюс».

договора о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен (п. 2 ст. 339 ГК РФ); сделок, направленных на отчуждение доли или части доли в уставном капитале ООО, кроме случаев перехода доли или части доли к обществу, предусмотренных п. 18 ст. 21 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»¹⁰ (далее — Закон № 14-ФЗ) и п. 4–6 ст. 23 Закона № 14-ФЗ, и случаев распределения доли между участниками общества и продажи доли всем или некоторым участникам общества либо третьим лицам в соответствии со ст. 24 Закона № 14-ФЗ (ч. 11 ст. 21 Закона № 14-ФЗ); завещаний (п. 1 ст. 1124 ГК РФ), за исключением составленного в чрезвычайных обстоятельствах (ст. 1129 ГК РФ); согласия гражданина-залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество (п. 4 ст. 349 ГК РФ); согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество (п. 1 ст. 55 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ); сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество (ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹¹ (далее — Закон № 218-ФЗ)); сделок, связанных с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину (ч. 2 ст. 54 Закона № 218-ФЗ); брачных договоров (ч. 2 ст. 41 СК РФ); соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака (п. 2 ст. 38 СК РФ).

Согласно п. 3 ст. 35 СК РФ подлежит нотариальному удостоверению согласие супруга, выдаваемое другому супругу на заключение последним следующих сделок:

- сделок по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации;
- сделок, для которых законом установлена обязательная нотариальная форма;
- сделок, подлежащих обязательной государственной регистрации.

По общему правилу при несоблюдении нотариальной формы сделка является ничтожной (ч. 3 ст. 163 ГК РФ). Однако закон предусматривает в виде общей нормы то, что несоблюдение нотариальной формы с недвижимостью «исцелимо». А именно речь идет о ситуации, когда одна сторона полностью или частично исполнила сделку, а вторая уклоняется от ее удостоверения, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать ее действительной. Причем это положение является общим для всех указанных сделок. Осуществляя нотариальное удостоверение сделки, стороны придают ей больший юридический вес, фактически страхуя ее от недействительности, поскольку перед осуществлением удостоверительной надписи

¹⁰ Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» // СЗ РФ. 1998. № 7. Ст. 785.

¹¹ Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть II). Ст. 4344.

нотариус обязан проверить наличие правоспособности и дееспособности сторон, а также отсутствие иных «пороков» действительности сделки.

Таким образом, нотариальное удостоверение сделок представляет собой деятельность нотариуса, в процессе которой законодательством и подзаконными актами установлена необходимость последовательного совершения ряда обязательных требований.

При совершении нотариального действия по удостоверению сделки с недвижимым имуществом нотариус (лицо, замещающее временно отсутствующего нотариуса) должен соблюдать основные правила совершения нотариальных действий, предусмотренные гл. IX и X Основ:

1) установить личность обратившегося за совершением нотариального действия на основании паспорта или других документов, исключающих любые сомнения относительно личности гражданина, его представителя или представителя юридического лица (ст. 42 Основ), а также иных лиц, подписывающих сделку (рукоприкладчика, переводчика, сурдопереводчика, тифлосурдопереводчика);

2) проверить дееспособность гражданина, правоспособность юридического лица, иных лиц, подписывающих доверенность (рукоприкладчика, переводчика, сурдопереводчика, тифлосурдопереводчика), а также если за совершением нотариального действия обратился представитель лица, в интересах которого совершается нотариальное действие, его полномочия (ст. 43 Основ).

Проверка дееспособности граждан, правоспособности юридических лиц, а также полномочий на совершение нотариального действия осуществляется при установлении личности лица, обратившегося за нотариальным действием, и при проверке документов.

Перечень документов, удостоверяющих личность обратившихся к нотариусу лиц, дополнен Регламентом (п. 10). Нотариус теперь может установить личность обратившегося за совершением сделки с недвижимостью лица не только на основании общегражданского паспорта, но также на основании и иных документов, перечисленных в данном пункте Регламента, в том числе на основании удостоверения личности или военного билета военнослужащего; паспорта гражданина СССР образца 1974 г. при наличии в нем указания или вклада о наличии гражданства РФ и других.

В предусмотренных законом случаях нотариусом проверяется наличие согласия на совершение сделки собственника, сособственника, супруга, законного представителя, соблюдение преимущественного права покупки (п. 15–18 Методических рекомендаций по совершению нотариальных действий). По общему правилу представление необходимых документов является обязанностью сторон сделки. Но в предусмотренных законом случаях нотариус запрашивает некоторые из них самостоятельно. В случаях если для совершения нотариального действия необходимы сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН), нотариусы не вправе требовать представления таких сведений от обратившихся за совершением данного нотариального действия гражданина, его представителя или представителя юридического лица (ст. 47.1 Основ);

3) разъяснить сторонам смысл и значение проекта сделки, что осуществляется путем объяснения природы сделки, прав и обязанностей сторон, ее правовых последствий, порядка и особенностей ее исполнения;

4) осуществить подписание сделки сторонами и проставление нотариусом удостоверительной надписи. Содержание нотариально удостоверяемой сделки, а также заявления и иных документов должно быть зачитано вслух участникам. Документы, оформляемые в нотариальном порядке, подписываются в присутствии нотариуса.

При этом важно отметить, что если гражданин вследствие физических недостатков, болезни или по каким-либо иным причинам не может лично расписаться, по его поручению в его присутствии и присутствии нотариуса сделку, заявление или иной документ может подписать другой гражданин с указанием причин, в силу которых документ не мог быть подписан собственноручно гражданином, обратившимся за совершением нотариального действия (ст. 44 Основ).

Соответствующая информация фиксируется нотариусом в реестре регистрации нотариальных действий и (или) реестре нотариальных действий, единой информационной системе нотариата в порядке, установленном Приказом Минюста России от 17 июня 2014 г. № 128 «Об утверждении Требований к содержанию реестров единой информационной системы нотариата» и (или) Приказом № 313 (п. 31 Регламента).

Кроме этого, в соответствии со ст. 55 Основ нотариус должен при удостоверении сделок, направленных на отчуждение или залог недвижимого имущества, проверить принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему, за исключением случаев, если в соответствии со сделкой на момент ее совершения данное имущество еще не принадлежит этому лицу. В Определении Конституционного Суда РФ от 12 мая 2016 г. № 1144-О отмечено, что в результате изменений законодательства были существенно расширены полномочия нотариусов и определено место нотариата в механизме защиты прав и свобод граждан. В частности, нотариусам было предоставлено право совершать такое нотариальное действие, как проверка принадлежности имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему при удостоверении сделок, направленных на отчуждение или залог имущества, права на которое подлежат государственной регистрации, а введенной тем же Федеральным законом в ст. 61 ГПК РФ частью 5 закреплено, что обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке ст. 186 ГПК РФ или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия¹². В соответствии с п. 10 Методических рекомендаций по совершению нотариальных действий, совершая в соответствии со ст. 53–56 Основ

¹² Определение Конституционного Суда РФ от 12 мая 2016 г. № 1144-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Сапсалева Ивана Кузьмича на нарушение его конституционных прав положениями пункта 3 части первой статьи 2 и части седьмой статьи 12 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2016. № 6.

удостоверение сделок с имуществом, нотариус проверяет: 1) принадлежность этого имущества на праве собственности или ином вещном праве; 2) наличие собственников; 3) наличие обременений, запрещения отчуждения или ареста данного имущества.

При совершении сделок с недвижимым имуществом нотариусом проверяются документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ.

В положениях Регламента по-разному определяют действия нотариуса, проверяющего принадлежность недвижимого имущества, сведения о котором имеются в ЕГРН, и принадлежность недвижимого имущества, сведения о котором не внесены в ЕГРН.

Принадлежность имущества, основания для регистрации прав, кроме случаев, когда имущество на момент заключения договора еще не принадлежит лицу, его отчуждающему (закладывающему), нотариус устанавливает по сведениям ЕГРН. В случае если право возникает в силу закона без регистрации прав в ЕГРН, принадлежность недвижимого имущества определяется на основании документов, подтверждающих возникновение права. Иной момент возникновения, изменения или прекращения прав на указанное имущество может быть установлен только законом. Например, вне зависимости от осуществления соответствующей государственной регистрации право переходит в случаях универсального правопреемства (ст. 58, 1110 ГК РФ), в случае полного внесения членом соответствующего кооператива его паевого взноса за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное кооперативом этому лицу (п. 4 ст. 218 ГК РФ)¹³.

В том случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества, права на который возникли до 31 января 1998 г. (до момента вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), нотариус устанавливает принадлежность недвижимого имущества, его характеристики, обременения, права третьих лиц из документов, подтверждающих принадлежность имущества. Например, в случаях приобретения права собственности на квартиру в порядке приватизации до 31 января 1998 г. право собственности устанавливается на основании договора приватизации. В таком же порядке определяется наличие собственников недвижимого имущества.

Права третьих лиц в отношении объекта недвижимого имущества нотариус устанавливает по сведениям из ЕГРН, а также из документов, на основании которых

возникло право, из заверений об обстоятельствах соответствующей стороны договора. Сведения ЕГРН также используются для определения наличия ограничений прав и обременений объекта недвижимости, существующих правопритязаний и заявленных в судебном порядке прав требования в отношении объекта недвижимости. Например, в ГК РФ установлено право внести в государственный реестр отметку о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее, или отметку о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права (п. 7 ст. 8.1 ГК РФ). Такая отметка препятствует всякому движению имущества и, соответственно, является запретом на совершение любой распорядительной сделки на период ее действия.

В случае если права третьих лиц в отношении жилой недвижимости не подлежат государственной регистрации, то указанные права определяются нотариусом на основании документов, подтверждающих принадлежность имущества, документов органов регистрационного учета граждан по месту жительства, управляющих компаний, органов местного самоуправления о зарегистрированных по месту жительства или месту пребывания лицах и заверений об обстоятельствах соответствующей стороны договора.

Таким образом, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью является подтверждением возникновения субъективных прав на недвижимое имущество. Как отмечается в юридической литературе, нотариальное удостоверение сделки облегчает заинтересованной стороне доказывание своего права, поскольку содержание сделки, время и место ее совершения, намерения субъекта сделки и другие обстоятельства, официально зафиксированные нотариусом, презюмируются как очевидные и достоверные¹⁴.

Литература

1. Илюшина М.Н. Комментарий к статье 163 ГК РФ / М.Н. Илюшина // Гражданский кодекс Российской Федерации : постановочный комментарий к главам 6–12 / под ред. Л.В. Санниковой. М. : Статут, 2014. 384 с.
2. Белянская Е.А. Настольная книга нотариуса: в 4 т. Т. 2: Правила совершения отдельных видов нотариальных действий / Е.А. Белянская, Р.Б. Брюхов, Б.М. Гонгало и др. ; под ред. И.Г. Медведова. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2015. 638 с.
3. Ралько В.В. Нотариат : учебник / В.В. Ралько, Н.В. Репин, А.В. Дударев, В.А. Фомин. М. : Юстиция, 2016. 214 с.
4. Хейфец Ф.С. Недействительность сделок по российскому гражданскому праву / Ф.С. Хейфец. 2-е изд., доп. М. : Юрайт, 2000. 162 с.

¹³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

¹⁴ Ралько В.В., Репин Н.В., Дударев А.В., Фомин В.А. Нотариат : учебник. М. : Юстиция, 2016. 214 с. // СПС «Консультант-Плюс».