

## Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству

Альдгем Билаль

Санкт-Петербургский государственный университет  
Санкт-Петербург, Российская Федерация

В настоящей статье проанализирована история формирования и развития правового регулирования роли нотариуса в оформлении сделок купли-продажи жилого помещения по законодательству Российской Федерации и Сирийской Арабской Республики. Проанализированы полномочия нотариуса в соответствующей сфере, закрепленные действующим законодательством названных стран, выявлены как общие черты, так и различия в организационных и функциональных основах участия нотариуса в оформлении сделок купли-продажи жилого помещения.

По результатам исследований предложены подходы и способы для принятия мер по улучшению деятельности нотариусов в целях упорядочения гражданского правового оборота жилых помещений в России и Сирии, а также подчеркнута сама значимость и роль нотариусов.

**Ключевые слова:** нотариат, удостоверение договора, купля-продажа, недвижимое имущество, жилое помещение, сравнительное правоведение.

**Для цитирования:** Билаль А. Роль нотариуса в обороте жилых помещений по российскому и сирийскому законодательству // Ленинградский юридический журнал. – 2023. – № 2 (72). – С. 156–171. DOI 10.35231/18136230\_2023\_2\_156

## Notary's Role in the Procedure of Purchase and Sale Turnover of Residential Premises Under Russian and Syrian Legislation

Aldgem Bilal

St. Petersburg State University  
Saint Petersburg, Russian Federation

The article analyzes the history of the formation and development of legal regulation of the notary. The role of a notary in the execution of transactions for the purchase and sale of residential premises under the legislation of the Russian Federation and the Syrian Arab Republic is investigated. The subject of the study was the powers of a notary in the relevant field, fixed by the current legislation of the named countries. The common features and differences in the organizational and functional bases of the notary's participation in the execution of transactions for the purchase and sale of residential premises are revealed.

Based on the results of the research, approaches and methods for taking measures to improve the activities of notaries in order to streamline the civil legal turnover of residential premises in Russia and Syria are proposed, and the very importance and role of notaries is emphasized.

**Key words:** notary, contract certification, purchase and sale, real estate, residential premises, comparative law.

**For citation:** Bilal, A. (2023) Rol' notariusa v oborote zhilykh pome-shcheniy po rossiyskomu i siriyskomu zakonodatel'stvu [Notary's Role in the Procedure of Purchase and Sale Turnover of Residential Premises Under Russian and Syrian Legislation]. *Leningradskij yuridicheskij zhurnal – Leningrad Legal Journal*. No. 2 (72). Pp. 156–171. (In Russian). DOI 10.35231/18136230\_2023\_2\_156

## Введение

Институт участия нотариуса в купле-продаже жилых помещений и его функции опосредуются исторической спецификой развития института нотариата в соответствующем государстве. С учетом этой специфики вырабатывается правовое регулирование как в России, так и в Сирии [12]. Важно учитывать и тот факт, что рассматриваемый нами в компаративистском аспекте институт является комплексным, а его правовая регламентация не ограничивается законодательством о нотариате России и Сирии соответственно. Существенное влияние на функциональную нагрузку нотариуса в контексте купли-продажи жилых помещений оказывает гражданское законодательство, регламентирующее оборот недвижимых вещей в целом и жилых помещений в частности [16]. При этом следует отметить, что институт нотариата реципирован правовыми системами России и Сирии, что предполагает наличие общих черт в правовой природе нотариата, а потому и в правовом регулировании нотариальной деятельности на этапе как формирования, так и развития нотариата.

В России и в Сирии нотариат имеет богатую историю, при исследовании которой представляется необходимым акцентировать внимание на количестве и содержании действий, совершать (профессионально) которые уполномочен современный нотариус [9]. Очевидно, чтобы совершать эти действия, необходимо обладать специальными знаниями, которые гражданин может получить в соответствующем объеме и на соответствующем уровне, только пройдя специальное обучение, получив особую профессию. Пока будет существовать потребность в особом порядке оформления документов и подтверждения фактов, будет востребован нотариат [2].

## Содержание

В Сирии, как в любой стране, основная миссия нотариата состоит в том, чтобы предотвращать споры между людьми. Нотариат в Сирии, существуя более пяти веков, удовлетворяет потребность людей в надежном закреплении прав, в стабильности и предсказуемости имущественных отношений путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий [19].

С развитием цивилизации в Сирии увеличилось число сделок, как и число споров, а потому возникла объективная потребность в удостоверении письменных договоров как фактов правовой действительности. Это обусловило необходимость формирования института, который мог бы обеспечить документальное сопровождение сделок. В отличие от России, в которой существует огромная база оцифрованных или цифровых источников, выступающих доктринальной основой проводимых историко-ориентированных исследований, в Сирии подавляющее большинство источников представлено на бумажных носителях [13]. Эти обстоятельства значительно усложняют ретроспективное исследование.

Регулирование нотариальной деятельности в Сирии регламентирует принятый в 2014 году Закон № 15 «О нотариате»<sup>1</sup>. В соответствии с данным Законом совершение нотариальных действий в Сирии возлагается на нотариусов, работающих в государственных нотариальных конторах, государственных нотариальных архивах (государственные нотариусы).

Деятельность нотариусов в России регламентируется «Основами законодательства Российской Федерации

---

<sup>1</sup> См.: Закон № 15 «О нотариате» от 2014 г., регулирующий деятельность нотариуса в Сирии [Электронный ресурс]. URL: [https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p\\_isn=98929&p\\_lang=en](https://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_isn=98929&p_lang=en) (дата обращения 11.05.2022).

о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462–1)<sup>1</sup>, в отличие от нотариусов в Сирии, ее могут осуществлять нотариусы как в государственной нотариальной конторе, так и занимающиеся частной практикой.

В отличие от «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате»<sup>2</sup>, Закон Сирии, регулирующий нотариальную деятельность, является более лаконичным, и его положения посвящены в подавляющем большинстве организационным основам нотариата, а не правовому статусу или функциональной нагрузке нотариуса. Это происходит потому, что нотариус в Сирии является государственным служащим.

Участие нотариуса в оформлении договора купли-продажи жилой недвижимости по праву России и Сирии существенно различается. Необходимо сделать оговорку о том, что сирийское гражданское законодательство не выделяет такой вид недвижимого имущества, как жилое помещение, поэтому по сирийскому законодательству на куплю-продажу жилых помещений распространяются общие правила, установленные для купли-продажи недвижимости<sup>3</sup>.

В России обязательное участие нотариуса в сделках купли-продажи жилых помещений предполагается в строго определенных законом случаях, а именно:

- «сделки с недвижимым имуществом в случаях, если происходит отчуждение долей в праве общей собственности на них (ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»);

---

<sup>1</sup> См.: Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462–1) (ред. от 28.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102021541> (дата обращения: 11.05.2022).

<sup>2</sup> См.: Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (постатейный) / В. В. Аргунов, Т. А. Арчугова, А. В. Бегичев и др.; под ред. К. А. Корсика. М.: Фонд развития правовой культуры, 2018. – 558 с.

<sup>3</sup> См.: Гражданский кодекс Сирийской Арабской Республики от 18.05.1949 [Электронный ресурс]. URL: [http://www.wipo.int/wipolex/ar/text.jsp?file\\_id=243234](http://www.wipo.int/wipolex/ar/text.jsp?file_id=243234) (дата обращения: 11.05.2022).

■ сделки с жилыми помещениями, принадлежащими полностью или в долях несовершеннолетнему либо ограниченно дееспособному лицу (ст. 54 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)»<sup>1</sup>.

Кроме того, в соответствии со ст. 163 ГК РФ по желанию сторон любой договор купли-продажи жилого помещения может быть удостоверен нотариально.

Следует отметить, что некоторые российские ученые и практические работники предлагают распространить требование о нотариальной форме сделки купли-продажи на все жилые помещения. Например, Е. В. Погосян полагает, что целесообразно расширить полномочия нотариата [15]. Безусловно, следует согласиться с К. А. Корсином в том, что реализация такого предложения позволила бы в значительной степени снизить уровень противоправных сделок с жилыми помещениями [10, с. 150]. А. О. Иншакова и Ю. С. Чулова отмечают, что «с помощью нотариального удостоверения осуществляется контроль со стороны государства за совершением сделок, что создает дополнительные гарантии законности, совершаемой сделки»<sup>2</sup> [8, с. 43]. С другой стороны, при формулировании столь категоричных предложений возможность и целесообразность их применения должна исследоваться на более фундаментальном уровне, нежели научная статья, поскольку потенциально реализация предложения о распространении требования нотариального удостоверения на все сделки с жилыми помещениями способна повлечь не только разгрузку судебной системы за счет снижения количества дел о признании недействительными договоров с соответствующим предметом, но и такие негативные последствия, как значительное

<sup>1</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть 1), ст. 4344.

<sup>2</sup> Иншакова А. О., Чулова Ю. С. Влияние обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью на стабильность гражданского оборота // Вестник Волгоградской академии МВД. – 2016. – № 1 (36). – С. 43.

увеличение нагрузки на нотариат и существенное «удорожание» таких сделок в связи с необходимостью их нотариального удостоверения [11].

Целесообразно проработать эту идею с точки зрения изменения или дифференциации стоимости нотариальных услуг при удостоверении сделок купли-продажи жилых помещений между близкими родственниками и свойственниками, поскольку стороны таких договоров находятся в доверительных отношениях, а значит, превенция нарушения их интересов менее актуальна. Например, можно снизить установленный законом нотариальный тариф (ст. 22.1 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате») за обязательное удостоверение таких сделок в два раза, оставив на прежнем уровне максимальный уровень нотариального тарифа. В таком случае соответствующий тариф за нотариальное удостоверение сделки купли-продажи жилого помещения между близкими родственниками и свойственниками составил бы 3 тыс. + 0,1 % от суммы сделки при условии, что она меньше 10 млн. руб. и 23 тыс. + 0,05 % от суммы сделки при условии, что последняя превышает 10 млн. руб. В таком случае, как представляется, реализация предложения о распространении нотариального удостоверения на все сделки с жилыми помещениями будет воспринята общественностью менее критично, а потому эффект от соответствующей оптимизации законодательства будет положительным.

А. Найда отмечает, что «увеличение количества сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, мы оцениваем, как положительную тенденцию и большой шаг на встречу стабильности гражданского оборота»<sup>1</sup> [14, с. 12]. В свою очередь М. Н. Илюшина полагает, что нотариальная форма сделок относится к специ-

---

<sup>1</sup> Найда А. Требуется нотариус // ЭЖ-ЮРИСТ. – № 35. – 2016. – С. 12.

альным правовым механизмам, направленным на защиту прав и участников оборота жилой недвижимости [7].

Законопроект<sup>1</sup> о распространении нотариального удостоверения на все сделки с имуществом, переход прав на которое требует государственной регистрации, был внесен на рассмотрение Государственной Думы в 2017 году и отклонен в 2019 году. Можно сформулировать вывод о перспективности и целесообразности дальнейшей проработки и научно-практического обоснования распространения требования о нотариальной форме сделки купли-продажи на все жилые помещения.

Сирийский законодатель не ввел требование об обязательном нотариальном удостоверении договоров купли-продажи недвижимости, но по желанию сторон любой договор может быть удостоверен нотариально. Поскольку условие о нотариальной форме входит в корпус сделки (без формы нет сделки), она должна быть придана договору при заключении договора.

Несмотря на отсутствие требования об обязательном нотариальном удостоверении договоров купли-продажи жилой недвижимости, и в Сирии, и в России многие обращаются к нотариусу для удостоверения указанных договоров [5].

Функционально задачи нотариуса при оформлении сделок купли-продажи с жилыми помещениями по российскому и сирийскому законодательству похожи и касаются нескольких аспектов: нотариус проверяет правоспособность и дееспособность заявителей – сторон договора купли-продажи и их представителей (при совершении сделки через представителя), проводит правовую экспертизу представленного проекта договора / односторонней сделки либо самостоятельно составляет такой

<sup>1</sup> См.: Законопроект № 193850–7 «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (об обязательном нотариальном удостоверении сделки) [Электронный ресурс]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/193850-7> (дата обращения 28.03.2022).



проект по просьбе заявителей, удостоверяет договор купли-продажи [3].

Положения ст. 11 Закона Сирии «О нотариате» регламентирует порядок удостоверения договора купли-продажи недвижимого имущества, и в случае его нарушения нотариус привлекается к ответственности по Закону «Об основах государственной службы» № 50 от 2004 года<sup>1</sup>.

Особенностью сирийского права являются нормы ст. 681 ГК Сирии, в силу которых удостоверенная нотариусом доверенность может явиться правооснованием для внесения в реестр записи о переходе права собственности на объект, в том числе на жилое помещение.

Попутно обратим внимание на то, что и в российском (ст. 188.1 ГК РФ), и в сирийском (ч. 2 ст. 682 ГК Сирии) законодательстве закреплён институт безотзывной доверенности. Однако в сирийском гражданском праве такая доверенность принципиально отличается от безотзывной доверенности по российскому законодательству. Несмотря на одинаковое наименование, названные доверенности обладают существенными отличиями и различной правовой природой, вследствие чего термины «безотзывная доверенность» по праву Сирии с одной стороны и по праву РФ с другой не могут восприниматься как синонимичные.

Согласно п. 1 ст. 188.1 ГК РФ безотзывная доверенность может выдаваться для «исполнения или обеспечения исполнения обязательства, представляемого перед представителем или лицами, от имени или в интересах которых действует представитель, если такое обязательство связано с осуществлением предпринимательской деятельности»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> См.: Закон Сирии «Об основах государственной службы» № 50 от 2004 года [Электронный ресурс]. URL: <http://tss-est.net/worker/Laws/20/48/Ar> (дата обращения: 24.02.2023).

<sup>2</sup> Энциклопедия решений. Безотзывная доверенность [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/58074800/> (дата обращения: 12.11.2022).

В Сирийском гражданском праве безотзывная доверенность на распоряжение жилым помещением выступает в качестве самостоятельного основания внесения изменений в реестр недвижимости в части перехода права собственности без дополнительного волеизъявления на то собственника жилого помещения. В судебной практике Сирии безотзывная доверенность приравнивается по правовой сущности к договору купли-продажи недвижимости. Поскольку доверенность не может быть отозвана доверителем и не прекращается его смертью, продажа недвижимости на ее основании не связана с риском утраты полномочия на продажу недвижимости до перехода права собственности на нее к покупателю.

С учетом изложенного становится ясно различие между обычной и безотзывной доверенностью в сирийском гражданском праве. «В первом случае речь идет о доверенности в общепринятом гражданско-правовом понимании, а во втором – об аналоге договора, направленного на отчуждение права собственности»<sup>1</sup>.

В этой связи можно сформулировать следующий вывод. Безотзывная доверенность, будучи специфическим институтом сирийского гражданского права, порождает двусмысленность, влечет риск ошибок как у судей, так и у практикующих юристов. Безотзывная доверенность, как представляется, вызывает много конфликтов и разногласий, представляя собой и способ уклонения как от уплаты налога на передачу объекта недвижимости в реестре недвижимости, так и от бремени содержания соответствующего имущества.

В свете противоречивого характера безотзывной доверенности сирийский законодатель должен оптимизировать действующее правовое регулирование, минимизиро-

---

<sup>1</sup> Решение Кассационного суда – Сирия № 1288 от 1983 г. – Основание 146. Стамбул Мустафа – Гражданский кодекс, часть 1 (Правило № 2444), доступно в блоге Хаммурапи: 30375.

вав возможность неправомерных действий, совершаемых при использовании безотзывной доверенности.

Необходимо отметить, что существуют общие для Сирии и России ограничения права нотариуса совершать нотариальное действие, в том числе по удостоверению договора продажи жилого помещения. Нотариусы не вправе совершать нотариальные действия на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своих супругов, их и своих близких родственников (родителей, детей, внуков)<sup>1</sup>. Кроме того, «нотариальное удостоверение сделки – сложная многоэтапная процедура, где принципиально важен каждый шаг нотариуса от проверки представленных документов до личной беседы со всеми сторонами сделки» [20, с. 15].

Говоря о различиях в организации нотариальной деятельности, в том числе при удостоверении сделок купли-продажи, по российскому и сирийскому законодательству, необходимо упомянуть и об электронном документообороте, который внедряется в нотариальную деятельность в России, а также о возможности удаленного удостоверения сделок, в т. ч. и в отношении купли-продажи жилого помещения [18]. По законодательству Сирии такой способ удостоверения сделок, в том числе сделок с жилым помещением, не предусмотрен.

## **Заключение**

Таким образом, нотариус является незаменимым стражем юридической практики, поскольку он выполняет различные юридические действия для десятков тысяч граждан и юридических лиц, решая тем самым большие задачи [6].

Основное предназначение и функции нотариата исторически были обусловлены не только потребностями общественного развития, главное место среди которых за-

---

<sup>1</sup> См.: Бегичев А. В. Нотариат: учебник для бакалавров. М.: Проспект, 2018. – 288 с.

нимают наличие гражданского оборота, необходимостью закрепления и защиты права собственности, но прежде всего потребностями государственной власти в стабильном правопорядке [4].

В обязанности нотариусов Сирии входит необходимость контактировать с реестром недвижимости. В связи с отсутствием в Сирии электронного документооборота выполнение такой обязанности нотариусом весьма проблематично. На наш взгляд, не надо навязывать нотариусу дополнительных обязанностей в этой сфере. Обязанность проставить в реестре отметку о выдаче доверенности необходимо возложить на представителя. Это можно сделать посредством закрепления на законодательном уровне обязанности представителя (по безотзывной доверенности) инициировать внесение отметки о наличии безотзывной доверенности в реестр недвижимого имущества в течение пяти рабочих дней с момента получения безотзывной доверенности. Реализация такого предложения на практике значительно снизит риск злоупотреблений полномочиями как переданными, так и полученными по безотзывной доверенности. При неисполнении данной обязанности правовым последствием может быть признание безотзывной доверенности ничтожной. При внесении отметки в реестр недвижимости надпись об этом должна проставляться сотрудниками реестра недвижимости и на самой доверенности. Предлагаемые меры способны упорядочить гражданский правовой оборот жилых помещений в Сирии и будут способствовать упорядочению правоприменительной практики в соответствующей области.

Учитывая вышесказанное, отметим, что заверение сделки нотариусом как в России, так и в Сирии, с одной стороны, является способом обезопасить стороны по договору от возможных недобросовестных действий, с другой – удостоверение всех сделок приведет к повышенной загружен-

ности нотариата, а также к удорожанию сделок [17]. Однако в целом инициатива ввести обязательное удостоверение договоров купли-продажи жилых помещений является полезной ввиду высокой социальной значимости жилых помещений для граждан [1]. При внесении таких изменений, как, например, ограничение размера нотариального тарифа при удостоверении определенных видов сделок, в России и Сирии внедрение обязательной нотариальной формы договора купли-продажи жилых помещений способствует укреплению правопорядка в стране, снизит риск мошеннических действий и стабилизирует оборот жилой недвижимости в современных условиях.

Соответствующая оптимизация законодательства как в России, так и в Сирии возможна исключительно с учетом сложившейся специфики гражданско-правового оборота недвижимого имущества, а также при условии дифференциации сопутствующих нотариальному оформлению сделки материальных затрат сторон.

### **Список литературы**

1. Аман. А. Нотариальное совершение сделок с жилыми помещениями с использованием средств материнского (семейного) капитала: пробел контроля статуса жилого объекта // Нотариус. – № 3. – 2022. – С. 29–33.
2. Арчугова Е. А. Нотариальное удостоверение сделок. Федеральная нотариальная палата. – М.: ФРПК, 2012. – 168 с.
3. Батурина Н. И., Медведев И. М. Роль в сфере оборота недвижимости // Вестник Волгоградской академии МВД России. – 2017. – № 1. – С. 40–44.
4. Бородачева Н. А., Бородачева Е. А. К вопросу о современных проблемах российского нотариата // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2020. – № 9–2. – С. 143–148.
5. Быконя Р. Е., Николаев С. Н. Участие нотариуса в гражданско-правовом обороте недвижимого имущества // Нотариус. – 2016. – № 2. – С. 38–41.
6. Елисеева А. А. Роль современного нотариата в обеспечении реализации государственной семейной политики Российской Федерации // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. – 2019. – № 3. – С. 42–49.
7. Илюшина М. Н. Новеллы правового регулирования способов защиты прав участников договора купли-продажи жилой недвижимости в гражданском законодательстве // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 3. – С. 33–36.

8. Иншакова А. О., Чулова Ю. С. Влияние обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью на стабильность гражданского оборота // Вестник Волгоградской академии МВД. – 2016. – № 1 (36). – С. 43–47.
9. Калашникова Е. Б., Кавкаева Ю. А. Историко-правовой аспект становления и развития нотариата в дореволюционный период России // Научные междисциплинарные исследования. – 2020. – № 6. – С. 172–177.
10. Корсик К. А. Некоторые аспекты превентивной функции нотариата // Актуальные проблемы российского права. – 2021. – № 5. – С. 148–154.
11. Лазаренкова О. Г. Тенденция расширения участия нотариуса при совершении сделок с недвижимостью // Нотариус. – 2016. – № 4. – С. 28–31.
12. Макаров А. П., Мещеряков М. А. Развитие системы нотариата в современной России: вызовы и перспективы // Закон. – 2019. – № 7. – С. 44–48.
13. Михайлова И. А. Модернизация законодательства о нотариате как фактор, повышающий гарантии охраны и защиты гражданских и семейных прав // Нотариус. – 2021. – № 3. – С. 15–22.
14. Найда А. Требуется нотариус // ЭЖ-ЮРИСТ. – 2016. – № 35. – С. 12.
15. Погосян Е. В. К вопросу о возрастающей роли нотариального акта в гражданском обороте // Нотариус. – 2015. – № 8. – С. 13–15.
16. Сазонов М. М. Купля-продажа недвижимости с нотариальным сопровождением // Проблемы современной науки и образования. – 2014. – № 3. – С. 8–12.
17. Соловьев Д. Ю. Исторические аспекты развития нотариата // Нотариус. – 2019. – № 8. – С. 46–48.
18. Тарасова Е. А. Современный нотариат = электронный нотариат? (цифровизация нотариальной деятельности) // Пермский юридический альманах. – 2019. – № 2. – С. 337–344.
19. Томе Ш., Стамбули М. Дополнение к сирийской гражданской легализации в системах недвижимости. Т. II. Дамаск, 1994. – 821 с.
20. Формакидов Д. А. О необходимости введения нотариального удостоверения договоров по отчуждению жилых помещений // Нотариус. – 2022. – № 4. – С. 15.

## References

1. Aman, A. (2022) Notarial'noe sovershenie sdelok s zhilymi pomeshcheniyami s ispol'zovaniem sredstv materinskogo (semejnogo) kapitala: probel kontrolya statusa zhilogo ob'ekta [Notarization of transactions with residential premises using the funds of the maternal (family) capital: a gap in the control of the status of a residential object]. *Notarius – Notary*. No. 3. Pp. 29–33. (In Russian).
2. Archugova, E. A. (2012) Notarial'noe udostoverenie sdelok [Notarial certification of transactions]. Moscow: FRPK. (In Russian).
3. Baturina, N. I., Medvedev, I. M. (2017) Rol' v sfere oborota nedvizhimosti [Role in the sphere of real estate turnover]. *Vestnik Volgogradskoj akademii MVD Rossii – Volgograd Academy of the Russian Internal Affairs Ministry's Digest*. No. 1. Pp. 40–44. (In Russian).
4. Borodacheva, N. A., Borodacheva, E. A. (2020) K voprosu o sovremennykh problemah rossijskogo notariata [On the issue of modern problems of the Russian notary]. *Mezhdunarodnyj zhurnal gumanitarnyh i estestvennykh nauk – International Journal of Humanities and Natural Sciences*. No. 9–2. Pp. 143–148. (In Russian).
5. Bykonya, R. E., Nikolaev, S. N. (2016) Uchastie notariusa v grazhdansko-pravovom oborote nedvizhimogo imushchestva [Participation of a notary in the civil turnover of immovable property]. *Notarius – Notary*. No. 2. Pp. 38–41. (In Russian).

6. Eliseeva, A. A. (2019) Rol' sovremennogo notariata v obespechenii realizacii gosudarstvennoj semejnoj politiki Rossijskoj Federacii [The role of the modern notary in ensuring the implementation of the state family policy of the Russian Federation]. *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo oblastnogo universiteta*. Seriya: YUrisprudenciya – Moscow University Bulletin. Law. No. 3. Pp. 42–49. (In Russian).

7. Ilyushina, M. N. (2016) Novelty pravovogo regulirovaniya sposobov zashchity prav uchastnikov dogovora kupli-prodazhi zhiljoj nedvizhimosti v grazhdanskom zakonodatel'stve [Novelties of legal regulation of ways to protect the rights of participants in the contract of sale of residential real estate in civil legislation]. *Semejnoe i zhilishchnoe pravo – Family and Housing Law*. No. 3. Pp. 33–36. (In Russian).

8. Inshakova, A. O., CHulova, YU. S. (2016) Vliyanie obyazatel'noj notarial'noj formy sdelok s nedvizhimost'yu na stabil'nost' grazhdanskogo oborota [The impact of the mandatory notarial form of real estate transactions on the stability of civil turnover]. *Vestnik Volgogradskoj akademii MVD – Volgograd Academy of the Russian Internal Affairs Ministry's Digest*. No. 1 (36). Pp. 43–47. (In Russian).

9. Kalashnikova, E. B., Kavkaeva, Y. A. (2020) Istoriko-pravovoj aspekt stanovleniya i razvitiya notariata v dorevolucionnyj period Rossii [Historical and legal aspect of the formation and development of notaries in the pre-revolutionary period of Russia]. *Nauchnye mezhdisciplinarnye issledovaniya – Scientific interdisciplinary research*. No. 6. Pp. 172–177. (In Russian).

10. Korsik, K. A. (2021) Nekotorye aspekty preventivnoj funkicii notariata [Some aspects of the preventive function of the notaries]. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava – Actual Problems of Russian Law*. No. 5. Pp. 148–154. (In Russian).

11. Lazarenkova, O. G. (2016) Tendenciya rasshireniya uchastiya notariusa pri sovershenii sdelok s nedvizhimost'yu [Trend of notary participation expansion at execution of transactions with real estate]. *Notarius – Notary*. No. 4. Pp. 28–31. (In Russian).

12. Makarov, A. P., Meshcheryakov, M. A. (2019) Razvitie sistemy notariata v sovremennoj Rossii: vyzovy i perspektivy [Development of the notary system in modern Russia: challenges and prospects]. *Zakon – Law*. No. 7. Pp. 44–48. (In Russian).

13. Mihajlova, I. A. (2021) Modernizaciya zakonodatel'stva o notariate kak faktor, povyshayushchij garantii ohrany i zashchity grazhdanskih i semejnyh prav [Modernization of the legislation on notaries as a factor that increases the guarantees of protection and protection of civil and family rights]. *Notarius – Notary*. No. 3. Pp. 15–22. (In Russian).

14. Najda, A. (2016) Trebuetsya notaries [A notary is required]. *EZH-YURIST – Economy and life. Lawyer*. No. 35. P. 12. (In Russian).

15. Pogosyan, E. V. (2015) K voprosu o vozrastayushchej roli notarial'nogo akta v grazhdanskom oborote [On the issue of the increasing role of the notarial act in civil law]. *Notarius – Notary*. No. 8. Pp. 13–15. (In Russian).

16. Sazonov, M. M. (2014) Kuplya-prodazha nedvizhimosti s notarial'nym soprovozhdeniem [Purchase and sale of real estate with notarial support]. *Problemy sovremennoj nauki i obrazovaniya – Modern problems of science and education*. No. 3. Pp. 8–12. (In Russian).

17. Solov'ev, D. Y. (2019) Istoricheskie aspekty razvitiya notariata [Historical aspects of the development of notaries]. *Notarius – Notary*. No. 8. Pp. 46–48. (In Russian).

18. Tarasova, E. A. (2019) Sovremennyy notariat = elektronnyj notariat? (cifrovizaciya notarial'noj deyatel'nosti) [Modern notary = electronic notary? (digitalization of notary activity)]. *Permskij yuridicheskij al'manah – Perm Legal Almanac*. No. 2. Pp. 337–344. (In Russian).

19. Tome, SH., Stambuli, M. (1994) *Dopolnenie k sirijskoj grazhdanskoj legalizacii v sistemah nedvizhimosti* [Addition to Syrian civil legalization in real estate systems.]. Damask. (In Arabic).

20. Formakidov, D.A. (2022) O neobkhodimosti vvedeniya notarial'nogo udostov-  
ereniya dogovorov po otchuzhdeniyu zhilyh pomeshchenij [On the need to introduce  
notarization of contracts for the alienation of residential premises]. *Notarius – Notary*.  
No. 4. P. 15. (In Russian).

### **Об авторе**

**Альдгем Билаль**, соискатель кафедры гражданского права, Санкт-Петербургский  
государственный университет, Санкт-Петербург, Российская Федерация, ORCID ID:  
0009–0003–5576–0162, e-mail: bdgem@bk.ru

### **About the author**

**Aldgem Bilal**, Candidate of the Department of Civil Law, Saint Petersburg State Uni-  
versity, Saint Petersburg, Russian Federation, ORCID ID: 0009–0003–5576–0162, e-mail:  
bdgem@bk.ru

Поступила в редакцию: 03.04.2023  
Принята к публикации: 14.05.2023  
Опубликована: 30.06.2023

Received: 03 April 2023  
Accepted: 14 May 2023  
Published: 30 June 2023