

DOI: 10.18572/1813-1204-2020-8-28-32

## К вопросу о совершенствовании регулирувания рынка недвижимости в Российской Федерации\*

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Цель написания научной работы заключается в исследовании регулирования рынка недвижимости, роли нотариата в обеспечении защиты прав участников гражданского оборота и формирования предложений по расширению полномочий нотариата по удостоверению сделок с недвижимостью. Исследуя динамику судебных споров в отношении объектов недвижимости, констатируется, что существенное их количество, несомненно, возникает ввиду функционирования различного рода мошеннических схем при совершении рассматриваемых сделок. Отмечается, что в последние годы на рынке недвижимости получили распространение и мошеннические схемы по несанкционированному использованию электронной цифровой подписи для оформления сделок. На основе проведенного анализа судебной практики по делам об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимое имущество, о признании недействительными договоров купли-продажи жилых помещений в работе сделан вывод, что государственная регистрация не может в полной мере обеспечить добросовестность действий в сфере оборота недвижимости. Наиболее оптимальным вариантом обеспечения интересов обладателей прав на объекты недвижимости при заключении сделок с ними является нотариальное удостоверение сделки. По этой причине в работе делается вывод о целесообразности диверсифицировать круг сделок, нотариальное удостоверение которых является наиболее целесообразным в современных условиях.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, государственная регистрация сделок, нотариальное удостоверение сделок, нотариат, электронная циф-

ровая подпись, купля-продажа жилых помещений, долевое строительство, Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, обязательная нотариальная форма для сделок с недвижимостью.

The purpose of writing a scientific work is to study the regulation of the real estate market, the role of the notary in ensuring the protection of the rights of participants in civil turnover and the formation of proposals to expand the powers of the notary to certify real estate transactions. Examining the dynamics of litigation in relation to real estate objects, it is stated that a significant number of them, undoubtedly, arise due to the functioning of various kinds of fraudulent schemes when making the transactions in question. It is noted that in recent years, fraudulent schemes for the unauthorized use of electronic digital signatures for processing transactions have become widespread in the real estate market. Based on the analysis of judicial practice in cases of challenging registered rights to real estate, on invalidating contracts for the sale of residential premises, it was concluded that state registration cannot fully provide for cases of unfair actions in the field of real estate turnover. The best option to ensure the interests of the owners of rights to real estate when concluding transactions with it is notarization of the transaction. For this reason, the paper concludes that it is advisable to diversify the range of transactions, the notarization of which is most appropriate in modern conditions.

**Keywords:** real estate market, state registration of transactions, notarization of transactions, notaries, electronic digital signature, purchase and sale of residential premises, share building, Fundamentals of the legislation of the Russian Federation on notaries, mandatory notarial form for real estate transactions.

**Демченко Максим Владимирович,**  
заместитель декана

Юридического факультета по научной работе  
Финансового университета при Правительстве  
Российской Федерации (Финуниверситет),  
Financial University,  
кандидат юридических наук, доцент  
[MVDemchenko@fa.ru](mailto:MVDemchenko@fa.ru)

**\*ON THE ISSUE OF IMPROVING  
THE REGULATION OF THE REAL ESTATE  
MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION**

*Demchenko Maksim V.*  
Deputy Dean for Scientific Work of the Law Faculty  
of the Financial University under the Government  
of the Russian Federation (Financial University)  
PhD (Law), Associate Professor