

Дата поступления рукописи в редакцию: 20.07.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 10.09.2026 г.

DOI: 10.24412/3033-6724-2026-3-64-67

МОХОВ Артем Юрьевич,
старший преподаватель кафедры теории права
и государственно-правовых дисциплин
Волгоградского института управления-филиала РАНХиГС,
e-mail: aumohov@mail.ru

ТИТОВА Елена Андреевна,
студентка 4го курса бакалавриата юридического факультета
Волгоградского института управления-филиала РАНХиГС,
e-mail: elenat1tov4@yandex.ru

НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: НОВЕЛЛЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Аннотация. В статье анализируются изменения правового регулирования договора дарения недвижимости в связи с введением обязательной нотариальной формы с 2025 года. Рассматриваются типичные схемы обхода закона с использованием дарения земельных участков: притворное дарение, обход преимущественного права покупки через микродолю, дробление участков, скрытое завещание и маскировка пожизненного содержания. Особое внимание уделено алгоритму нотариальной проверки законности сделки, включающему оценку дееспособности, выявление пороков воли, анализ юридической чистоты объекта, проверку согласия супруга, предупреждение легализации незаконных доходов. Обосновывается усиление контрольных функций нотариуса, а также предлагаются меры по снижению профессиональных рисков.

Ключевые слова: нотариальное удостоверение, договор дарения, земельный участок, обход закона, притворная сделка, порок воли, нотариальная проверка, ответственность нотариуса.

MOKHOV Artem Yuryevich,
Senior Lecturer, Department of Theory of Law and Public Law Disciplines
Volgograd Institute of Management, Branch of the RANEPA

TITOVA Elena Andreevna,
4th-year undergraduate student, Faculty of Law,
Volgograd Institute of Management, Branch of RANEPA

NOTARIZATION OF THE LAND DONATION AGREEMENT: NOVELTIES OF LEGAL REGULATION

Annotation. The article analyzes changes in the legal regulation of the real estate donation agreement following the introduction of mandatory notarization in 2025. It examines typical schemes of circumventing the law using land plot donations: sham donation, evasion of the preemptive right through a micro-share, parcel fragmentation, disguised will, and masking of lifelong maintenance. Special attention is paid to the algorithm of notarial verification of the transaction's legality, which includes assessment of legal capacity, identification of defects of will, analysis of the object's legal purity, verification of spousal consent, and anti-money laundering control. The transformation of the notary's is substantiated, and measures to reduce professional risks are proposed.

Key words: notarial certification, donation agreement, land plot, circumvention of law, sham transaction, defect of will, notarial verification, notary's liability.

С 13 января 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ [7], который внёс кардинальные изменения в статью 574 Гражданского кодекса Российской Федерации [2]. Все договоры дарения недвижимого имущества, заключаемые между гражданами, отныне

подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Принятие данной новеллы было мотивировано как необходимостью минимизации рисков мошеннических действий и защиты социально уязвимых категорий дарителей (пожилых людей, лиц с психическими расстройствами, введённых в

заблуждение относительно природы сделки), так и реакцией на многолетнюю практику злоупотреблений, когда дарение использовалось в качестве инструмента обхода императивных предписаний – от уклонения от налогов до сокрытия имущества от кредиторов и супругов. Ранее обязательная нотариальная форма охватывала лишь частные случаи, и, как отмечал С. Р. Фахрутдинов, «законодатель не требует обязательного нотариального удостоверения договора дарения недвижимого имущества, есть частные исключения, которые касаются отчуждения имущества несовершеннолетними, ограниченно дееспособными, дольщиками в праве общей собственности» [10, с. 445]; применительно к земельным участкам обязательному удостоверению подлежали также договоры аренды (ст. 584 ГК РФ) и некоторые сделки, предусмотренные Семейным кодексом РФ (например, алиментное соглашение) [3]. Как отмечается в науке, такой «правовой вакуум создавал почву для злоупотреблений, а уровень правовых гарантий при нотариальной форме был несопоставимо выше, чем при простой письменной» [9, с. 197].

С введением нового регулирования можно отметить, что нотариус окончательно превращается из формального регистратора в «превентивного судью», ответственного за фильтрацию незаконных сделок. Правовые последствия несоблюдения формы носят императивный характер: сделка ничтожна (п. 3 ст. 163, ст. 166–167 ГК РФ [1]) независимо от судебного признания, и даже государственная регистрация перехода права не исцеляет порок формы, что создаёт колоссальные риски для оборота. Как показал И. Н. Кашурин на примере земельных долей, которые длительное время регистрировались в простой письменной форме вопреки запрету, зарегистрированное право может опираться на ничтожную сделку [12, с. 103]. Всё это требует детального анализа типичных схем обхода закона при дарении земельных участков и выработки алгоритма нотариальной проверки их юридической чистоты.

Анализируя безвозмездный характер дарения, традиционно воспринимаемый как проявление щедрости и родственной привязанности [8, с. 250], можно утверждать, что он делает данную конструкцию привлекательным инструментом для обхода императивных предписаний закона. Систематизация наиболее распространённых схем представляется необходимой для выработки эффективного нотариального алгоритма проверки. Наиболее распространённой схемой является притворное дарение, прикрывающее возмездное отчуждение земельного участка. Целями использования данной конструкции мог являться и уход от налогообложения (освобождение от уплаты НДФЛ для дарителя-продавца), и сокрытие имущества от кредиторов или супруга, и обход правил о преимущественном праве покупки. Судебная практика изобилует примерами подобных споров: договор носит притворный характер, так

как фактически между сторонами был заключен договор купли-продажи, в другом же случае одна из сторон указывает, что «при заключении договора купли-продажи земельного участка и договора дарения были выплачены денежные средства».

Согласно пункту 2 статьи 170 ГК РФ, притворная сделка ничтожна, и к ней применяются правила о прикрываемой сделке. Для нотариуса «маркерами» такой схемы выступают: отсутствие родственных или иных близких отношений между дарителем и одаряемым, встречная передача денежных средств, выявляемая при беседе с участниками, дарение в пользу риелтора, юриста или иного профессионального участника рынка недвижимости, несоответствие уровня благосостояния одаряемого стоимости объекта, а также одновременное совершение нескольких сделок с одним объектом (предварительный договор купли-продажи и последующее дарение). Как справедливо отмечает М.И. Сулейманова, через установленный механизм периодически блокируются «попытки граждан прикрыть дарением куплю-продажу недвижимости» или «замаскировать формат мены под „перекрестное дарение“» [13, с. 127].

Другой распространённой схемой является обход преимущественного права покупки через «микродолю». Статья 250 ГК РФ предоставляет участникам общей долевой собственности преимущественное право покупки отчуждаемой доли, однако данная гарантия действует лишь при возмездном отчуждении – купле-продаже или мене, тогда как дарение, будучи безвозмездной сделкой, формально выведено из-под действия преимущественного права. А. И. Зырянов и В. В. Лукина прямо указывают, что «довольно часто практикуется дарение долей, поскольку такой сделкой можно обойти преимущественное право покупки собственников, предусмотренное статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации» [11, с. 69]. Указанная схема представляет собой следующее: собственник дарит постороннему лицу незначительную долю (1/100, 1/50) в праве на земельный участок, вводя его в состав собственников, после чего продаёт оставшуюся часть этому же лицу, уже ставшему собственником, не обременяя себя уведомлением иных совладельцев. Для нотариуса первоочередным является анализ добросовестности цели вхождения одаряемого в долю: если размер доли очевидно не предполагает реального участия в использовании земельного участка, а одаряемый не имеет к нему хозяйственного интереса, высока вероятность обходной схемы. Так же можно подчеркнуть отсутствие на законодательном уровне правовых механизмов, которые бы препятствовали недобросовестным участникам общей долевой собственности совершать дарение своей доли третьим лицам в обход положения ст. 250 ГК РФ, что возлагает на нотариуса дополнительную ответственность по выявлению и фильтрации подобных сделок.

Отдельного внимания заслуживает схема дробления земельных участков для обхода градостроительных и налоговых норм, проявляющаяся в двух основных разновидностях. Первая – обход минимальных размеров земельных участков: предельные размеры устанавливаются градостроительными регламентами (п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ), и дарение участка площадью ниже минимально допустимой является ничтожной сделкой, что обязывает нотариуса проверять соответствие предмета договора правилам землепользования и застройки, действующим в соответствующем муниципальном образовании. Вторая – «веерное» дарение, предполагающее отчуждение крупного земельного массива по частям между взаимозависимыми лицами с целью сохранения фактического контроля над землёй без уплаты налогов, которые возникли бы при продаже единым объектом. Формально каждая сделка законна, однако их совокупность может свидетельствовать о направленности воли на достижение противоправной цели – уклонение от уплаты налогов, поэтому нотариусу также надлежит отслеживать систематичность и хронологическую взаимосвязь таких сделок.

Не менее изощрённой является дарение под условием, маскирующая скрытое завещание или пожизненное содержание. Статья 572 ГК РФ императивно устанавливает: договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен; наличие встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства лишает договор качества дарения. Однако практика выработала механизмы обхода данного запрета. При скрытом завещании договор дарения заключается с одновременным заключением договора безвозмездного пользования земельным участком с дарителем на неопределённый срок: де-факто даритель сохраняет полный контроль над имуществом до своей смерти, а одаряемый приобретает право собственности, «чистое» от обременений с точки зрения ЕГРН, что может свидетельствовать о пороке воли и мнимости дарения. Маскировка пожизненного содержания используется для прикрытия отношений пожизненного содержания с иждивением, требующих нотариального удостоверения в силу ст. 584 ГК РФ: стороны устно договариваются о том, что одаряемый будет содержать дарителя, однако в тексте договора это условие не фиксируется. Нотариусу в таких случаях надлежит выяснять истинные мотивы сторон в ходе индивидуальной беседы с дарителем.

Переходя к алгоритму проверки нотариусом законности дарения, необходимо отметить, что нотариальное удостоверение сделки, согласно статье 163 ГК РФ, означает проверку её законности, в том числе наличия у каждой из сторон права на её совершение. А. И. Зырянов и В. В. Лукина отмечают, что нотариус, реализуя властные полномочия, «посредством совершения отнесенных к

его компетенции действий лишь содействует заинтересованным лицам в осуществлении их прав, не призывая под страхом принуждения к определенному поведению» [11, с. 67]. Вместе с тем, объём проверки императивно определён: стороны не могут влиять на него и не могут «воспрепятствовать нотариусу в проверке имеющих значение для обстоятельств дела фактов, не могут изъять из нотариального производства сомнительные с точки зрения нотариуса документы» [11, с. 67]. Первичным этапом нотариального производства выступает идентификация личности участников сделки на основании паспорта или иного документа, исключающего любые сомнения (ст. 42 Основ законодательства РФ о нотариате [5]), однако формальная проверка документов – лишь первый шаг. Комплексная оценка дееспособности и выявление порока воли – также важные и взаимосвязанные этапы нотариальной проверки. Оценка дееспособности предполагает наблюдение за поведением дарителя: адекватность реакций, понимание сути сделки, логичность изложения. При обоснованных сомнениях нотариус вправе запросить сведения в психоневрологическом диспансере и органах ЗАГС.

Завершающим элементом проверки выступает антиотмывочный контроль, поскольку нотариусы являются субъектами Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма» [6]. Применительно к дарению земельных участков нотариус обязан идентифицировать участников сделки, оценить, не является ли сделка подозрительной с точки зрения легализации преступных доходов, и при наличии соответствующих оснований направить сообщение в Росфинмониторинг. Подозрительными маркерами выступают: несоответствие уровня доходов одаряемого кадастровой стоимости земельного участка, систематическое совершение гражданином безвозмездных сделок с дорогостоящей недвижимостью, участие в сделке лиц, включённых в перечень экстремистов и террористов.

Удостоверение сделки, содержащей пороки формы или содержания, влечёт для нотариуса серьёзные правовые риски, образующие многоуровневую систему ответственности. Исходя из этого, комплексному механизму проверки законности и обоснованности проверяемой сделки по дарению земельного участка, реальной направленности действий сторон на безвозмездную передачу конкретного объекта недвижимости (без «маскировки» иных сделок, других противоправных целей) следует уделять особое внимание.

Список литературы:

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

[3] Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

[4] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

[5] Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 // Российская газета. – 1993. – 13 марта.

[6] Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма» // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33. – Ст. 3418.

[7] Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ «О внесении изменений в статью 574 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2024. – 16 декабря.

[8] Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2023. – Т. 1. Общая часть. – 640 с.

[9] Нотариальное право России: учебник / под ред. В. В. Яркова. – М.: Статут, 2022. – 576 с.

[10] Фахрутдинов С. Р. Отдельные проблемы договора дарения недвижимого имущества / С. Р. Фахрутдинов // Молодой учёный. 2023. – № 49 (496). – С. 445–447.

[11] Зырянов А. И., Лукина В. В. Нотариальная форма удостоверения сделок с земельными участками и вопросы ограничения совершения сделок по распоряжению совместной собственностью супругов / А. И. Зырянов, В. В. Лукина // Пробелы в российском законодательстве. – 2014. – № 4. – С. 67–72.

[12] Кашурин И. Н. Проблемы правового регулирования отчуждения долей в праве общей долевой собственности земельных участков / И. Н. Кашурин // Пробелы в российском законодательстве. – 2018. – № 5. – С. 102–106.

[13] Сулейманова М. И. Особенность нотариального удостоверения сделок договора дарения недвижимого имущества: проблема теории и практики // М. И. Сулейманова // Закон и право. – 2025. – № 7. – С. 124–128.

References:

[1] Civil Code of the Russian Federation (Part One) No. 51-FZ dated November 30, 1994 // Collection of

Legislation of the Russian Federation. – 1994. – No. 32. – Art. 3301.

[2] Civil Code of the Russian Federation (Part Two) No. 14-FZ dated January 26, 1996 // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1996. – No. 5. – Art. 410.

[3] Family Code of the Russian Federation No. 223-FZ dated December 29, 1995 // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1996. – No. 1. – Art. 16.

[4] Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated October 25, 2001 // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2001. – No. 44. – Art. 4147.

[5] Fundamentals of the Legislation of the Russian Federation on Notaries No. 4462-1 dated February 11, 1993 // Rossiyskaya Gazeta. – 1993. – March 13.

[6] Federal Law No. 115-FZ dated August 7, 2001 «On Countering the Legalization (Laundering) of Income Obtained by Criminal Means and the Financing of Terrorism» // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2001. – No. 33. – Art. 3418.

[7] Federal Law No. 459-FZ dated December 13, 2024 «On Amendments to Article 574 of the Civil Code of the Russian Federation» // Rossiyskaya Gazeta. – 2024. – December 16.

[8] Civil Law: Textbook: in 4 vols. / Ed. Ed. by E. A. Sukhanov. – 3rd ed., revised and supplemented. – Moscow: Statut, 2023. – Vol. 1. General Part. – 640 p.

[9] Notarial Law of Russia: Textbook / Ed. by V. V. Yarkov. – Moscow: Statut, 2022. – 576 p.

[10] Fakhruddinov S. R. Specific Issues Regarding Real Estate Gift Contracts / S. R. Fakhruddinov // Molodoy Ucheny [Young Scientist]. – 2023. – No. 49 (496). – P. 445–447.

[11] Zyryanov A. I., Lukina V. V. Notarial Certification of Transactions Involving Land Plots and Issues Regarding Restrictions on Transactions Disposing of Spouses' Joint Property / A. I. Zyryanov, V. V. Lukina // Probely v Rossiyskom Zakonodatelstve [Gaps in Russian Legislation]. – 2014. – No. 4. – P. 67–72.

[12] Kashurin I. N. Issues of Legal Regulation Regarding the Alienation of Shares in the Right of Common Shared Ownership of Land Plots / I. N. Kashurin // Probely v Rossiyskom Zakonodatelstve [Gaps in Russian Legislation]. – 2018. – No. 5. – P. 102–106.

[13] Suleymanova M. I. Specifics of Notarial Certification of Real Estate Gift Contracts: Theoretical and Practical Issues / M. I. Suleymanova // Zakon i Pravo [Law and Right]. – 2025. – No. 7. – P. 124–128.