

Можно ли оспорить нотариально удостоверенную сделку с долей в квартире

1. Краткая постановка вопроса

Запрос сформулирован широко: речь может идти как о признании недействительным нотариально удостоверенного договора купли-продажи, мены, дарения доли в праве общей собственности на квартиру, так и об оспаривании нотариального акта (свидетельства о праве на наследство, доверенности, согласия супруга), а также о защите преимущественного права покупки других сосособственников. Ниже разобраны все существенные версии. Общий ответ: **нотариальное удостоверение само по себе не является препятствием для оспаривания сделки** — оно подтверждает соблюдение формы и проверку законности нотариусом (п. 2 ст. 163 ГК РФ), но не «исцеляет» материально-правовые пороки. При этом набор доступных оснований, сроков и способов защиты существенно различается в зависимости от того, что именно оспаривается.

2. Исходная рамка: что даёт и чего не даёт нотариальное удостоверение

2.1. Нотариальная форма — это форма сделки, а не основание её действительности

- Согласно п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на её совершение, и осуществляется в порядке, установленном законодательством о нотариате.
- Согласно п. 3 ст. 163 ГК РФ, если нотариальное удостоверение обязательно, несоблюдение нотариальной формы влечёт **ничтожность** сделки. Это правило работает «в минус» — при отсутствии нотариуса. Обратного правила — «сделка удостоверена нотариусом, значит, оспорить нельзя» — в законе нет.
- Легальные основания недействительности перечислены в § 2 гл. 9 ГК РФ (ст. 166–181) и не исключают нотариально удостоверенных сделок. Более того, ст. 166 ГК РФ оперирует категориями «оспоримая сделка» и «ничтожная сделка» без каких-либо изъятий по признаку формы.

- Обязанности нотариуса при удостоверении сделки закреплены в ст. 54 Основ законодательства РФ о нотариате: нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение проекта сделки и **проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона**. Аналогичная обязанность содействия и предупреждения о последствиях — ст. 16 Основ. То есть нотариус выполняет превентивную (правоподтверждающую), а не правопрекращающую функцию по отношению к возможности спора.

2.2. Почему для доли в квартире нотариальная форма обязательна

- Ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество **подлежат нотариальному удостоверению**. Исключения: отчуждение (ипотека) всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке; сделки с имуществом ПИФ; отчуждение земельных долей; сделки по Закону РФ от 15.04.1993 № 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации»; договоры ипотеки долей с кредитными организациями.
- Указанное правило действует в отношении сделок, совершённых после введения обязательной нотариальной формы (Федеральный закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ); ранее применялась ст. 24 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ в соответствующей редакции. Это существенно для сделок «переходного» периода: там нотариальная форма могла не требоваться, и порок формы не возникает.
- Следствие: если сделка с долей удостоверена нотариально, вопрос о ничтожности по п. 3 ст. 163 ГК РФ снимается, но все прочие основания недействительности остаются.

2.3. Разграничение предметов оспаривания (ключ к ответу)

Что оспаривается	Правовой режим	Орган/порядок
Нотариально удостоверенный договор отчуждения доли	Недействительность сделки (оспоримость/ничтожность)	Иск в суд, ст. 166–181 ГК РФ
Нарушение преимущественного права сосособственника	Перевод прав и обязанностей покупателя	Иск, п. 3 ст. 250 ГК РФ

Что оспаривается	Правовой режим	Орган/порядок
Нотариальное действие (удостоверение, отказ)	Проверка законности нотариального действия	Особое производство, ст. 310–312 ГПК РФ
Действия нотариуса, причинившие вред	Возмещение вреда	Ст. 17 Основ, при необходимости ст. 1069 ГК РФ
Свидетельство о праве на наследство	Оспаривается не «свидетельство», а основание (завещание, состав наследства)	Ст. 1131 ГК РФ и др.

3. Версия А. Оспаривание нотариально удостоверенной сделки по общим основаниям оспоримости

3.1. Основания

Сделка может быть признана недействительной судом по иску управомоченного лица (п. 1, 2 ст. 166 ГК РФ) по следующим основаниям, полностью применимым к нотариально удостоверенным договорам:

- **ст. 173 ГК РФ** — сделка юридического лица, выходящая за пределы его правоспособности;
- **ст. 173.1 ГК РФ** — сделка без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или публичного органа (при доказанности, что другая сторона знала или должна была знать об отсутствии согласия);
- **ст. 174 ГК РФ** — выход за пределы ограничений полномочий, установленных договором или положением; а также сделка представителя (органа) в явный ущерб представляемому при осведомлённости контрагента;
- **ст. 175 ГК РФ** — сделка несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет, совершённая без согласия законных представителей;
- **ст. 176 ГК РФ** — сделка гражданина, ограниченного судом в дееспособности;
- **ст. 177 ГК РФ** — сделка гражданина, не способного понимать значение своих действий или руководить ими (может быть оспорена по иску самого гражданина или иных лиц, чьи права и охраняемые законом интересы нарушены);

- **ст. 178 ГК РФ** — существенное заблуждение (относительно природы сделки, тождества или таких качеств её предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению); заблуждение относительно мотивов существенного значения не имеет;
- **ст. 179 ГК РФ** — сделка под влиянием насилия или угрозы (п. 1), обмана (п. 2), а также кабальная сделка (п. 3).

3.2. Что меняет нотариальная форма для доказывания

- **Повышает устойчивость сделки**, но не блокирует иск. Нотариус до совершения действия выясняет дееспособность, разъясняет последствия (ст. 16, 54 Основ), поэтому ссылки на «не читал», «не понял условия», «не знал о характере сделки» оцениваются критически: сторона, подписавшая документ у нотариуса, действует с повышенной осмотрительностью.
- **Помогает оспариванию**, когда порок по природе скрыт от нотариуса: например, состояние, при котором гражданин не понимал значения своих действий (ст. 177 ГК РФ), — основание не проверяется нотариусом визуально и доказывается судебно-психиатрической экспертизой; либо подделка документов, обман, вынужденность (ст. 179 ГК РФ).
- **Ограничения по добросовестности**: п. 5 ст. 166 ГК РФ — заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на её действительность. Сторона, получившая деньги и исполнявшая сделку, рискует получить отказ именно по этому мотиву. Дополнительное правило — абз. 4 п. 2 ст. 166 ГК РФ (сторона, из поведения которой явствует воля сохранить силу сделки, не вправе её оспаривать по основанию, о котором знала или должна была знать). Разъяснения о недействительности сделок даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

3.3. Практический вывод по версии А

Нотариально удостоверенный договор дарения/купли-продажи/мены доли **может быть признан недействительным по любому из оспоримых оснований ст. 173-179 ГК РФ**. Нотариальная форма повышает стандарт доказывания для истца, но не создаёт непреодолимого барьера. Ключевой риск для истца — пропуск годичного срока (п. 2 ст. 181 ГК РФ) и возражение о недобросовестности (п. 5 ст. 166 ГК РФ).

4. Версия В. Оспаривание по основаниям ничтожности

4.1. Общее правило о квалификации

П. 1 ст. 168 ГК РФ: сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу **оспорима**, если из закона не следует, что должны применяться иные последствия. П. 2 ст. 168 ГК РФ: сделка, посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, **ничтожна**, если из закона не следует, что она оспорима. Соответственно, «сделка с долей, нарушающая закон» чаще всего не ничтожна, а оспорима — это принципиально для выбора срока и предмета иска.

4.2. Специальные основания ничтожности, применимые к сделкам с долями

- **Ст. 169 ГК РФ** — сделка с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- **Ст. 170 ГК РФ** — мнимая (п. 1) и притворная (п. 2) сделки. Притворность особенно значима для обхода преимущественного права: дарение доли постороннему лицу, прикрывающее возмездную продажу, квалифицируется как притворная сделка, к которой применяются правила прикрываемой сделки. Разъяснения о мнимых и притворных сделках даны в п. 86–88 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25;
- **Ст. 171 ГК РФ** — сделка гражданина, признанного недееспособным;
- **Ст. 172 ГК РФ** — сделка малолетнего (до 14 лет);
- **Ст. 174.1 ГК РФ** — сделка, совершённая в обход запрета распоряжения имуществом, установленного на основании закона или судебного акта (например, при наличии обеспечительных мер, ареста);
- **Ст. 259.2 ГК РФ** (введена Федеральным законом от 24.07.2023 № 351-ФЗ): п. 2 — доля в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на недвижимую вещь, не может быть выделена в натуре и не может быть отчуждена отдельно; **сделки, совершённые с нарушением этих положений, ничтожны**. Это самостоятельное, прямо установленное законом основание ничтожности для сделок с долями в общем имуществе;
- **П. 3 ст. 163 ГК РФ** — несоблюдение обязательной нотариальной формы. Для «нотариально заверенной доли» это основание, наоборот, отсутствует: как раз его соблюдение делает сделку формально корректной.

4.3. Практический вывод по версии В

Если порок сводится к нарушению закона, не посягающему на публичные интересы или права третьих лиц, суд квалифицирует сделку как **оспоримую** (п. 1 ст. 168 ГК РФ), что означает годичный срок и необходимость доказывания нарушения прав истца (абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК РФ). Ничтожность же применима, в частности, при мнимости/притворности (ст. 170 ГК РФ), обходе судебного запрета (ст. 174.1 ГК РФ) и при прямом указании закона (например, п. 2 ст. 259.2 ГК РФ).

5. Версия С. Нарушение преимущественного права покупки (ст. 250 ГК РФ)

5.1. Это не недействительность, а иной способ защиты

- П. 1 ст. 250 ГК РФ: при продаже доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях, кроме продажи с публичных торгов, а также случаев, указанных в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ.
- П. 2 ст. 250 ГК РФ: продавец обязан письменно известить остальных участников о намерении продать долю с указанием цены и других условий. Для недвижимости срок на приобретение — **месяц** со дня извещения; при письменном отказе всех остальных участников продажа возможна ранее этого срока. Особенности извещения могут быть установлены федеральным законом (абз. 3 п. 2 ст. 250 ГК РФ); на практике извещение передаётся через нотариуса.
- **П. 3 ст. 250 ГК РФ** — ключевая норма: при продаже доли с нарушением преимущественного права любой другой участник имеет право **в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя**. Это не признание сделки недействительной и не реституция.
- П. 4 ст. 250 ГК РФ: уступка преимущественного права не допускается.
- П. 5 ст. 250 ГК РФ: правила применяются также при отчуждении доли по договору мены. При **дарении** доли преимущественное право не применяется (возмездность отсутствует) — что и порождает обход через притворное дарение (см. п. 4.2 выше).

Разъяснения о трёхмесячном сроке и моменте его исчисления (со дня, когда участнику стало известно или должно было стать известно о совершении сделки с нарушением преимущественного права) даны в п. 14 постановления

Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

5.2. Конкурирующие позиции о правовой природе трёхмесячного срока

Позиция 1: это специальный срок исковой давности. Обоснование: ст. 197 ГК РФ допускает установление специальных сроков исковой давности; соответственно, применяются правила гл. 12 ГК РФ — в том числе применение срока только по заявлению стороны (п. 2 ст. 199 ГК РФ; п. 10 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»), возможность восстановления для гражданина (ст. 205 ГК РФ). Применяется, когда суд рассматривает требование как классическое охранительное притязание.

Позиция 2: это срок существования самого преимущественного права (пресекательный). Обоснование: право на перевод производно от преимущественного права, которое по истечении трёх месяцев утрачивается; в этом случае истечение срока не требует заявления ответчика и восстановлению не подлежит. Эта позиция обычно применяется судами, когда истец длительное время знал о сделке и бездействовал, а также при явной утрате интереса к приобретению доли.

Практический риск: при позиции 1 у истца появляется шанс при восстановлении срока (ст. 205 ГК РФ) и при отсутствии заявления ответчика о пропуске срока; при позиции 2 — нет ни того, ни другого.

5.3. Условия удовлетворения требования о переводе прав и обязанностей

1. Истец — участник долевой собственности на момент совершения сделки.
2. Продажа совершена **постороннему лицу и возмездно** (купля-продажа или мена — п. 5 ст. 250 ГК РФ).
3. Продавец не известил истца либо известил с нарушением (не указал цену или условия, продал дешевле предложенного, продал ранее истечения месячного срока без письменного отказа).
4. Истец готов принять на себя обязанности покупателя, включая оплату. На практике суды требуют подтверждения готовности исполнить обязанность по оплате (внесение средств на депозитный счёт суда) — это следствие самой конструкции «перевод прав и обязанностей» (п. 3 ст. 250 ГК РФ).

5.4. Практический вывод по версии С

Нарушение преимущественного права **не делает нотариально удостоверенную сделку недействительной** — надлежащий способ защиты один: иск о переводе прав и обязанностей покупателя в трёхмесячный срок (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Исключение — установленная притворность сделки (дарение «в обход» права): тогда сделка ничтожна по п. 2 ст. 170 ГК РФ и далее применяется режим прикрываемой сделки, что открывает дорогу к п. 3 ст. 250 ГК РФ. Если доля реализована на публичных торгах или все участники отказались от покупки письменно, преимущественное право не подлежит защите.

6. Версия D. Отсутствие нотариально удостоверенного согласия супруга (ст. 35 СК РФ)

- П. 3 ст. 35 СК РФ: для сделки по распоряжению общим имуществом супругов, права на которое подлежат государственной регистрации, и для сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, необходимо **нотариально удостоверенное согласие** другого супруга. Супруг, чьё согласие не получено, вправе требовать признания сделки недействительной **в течение года** со дня, когда он узнал или должен был узнать о её совершении.
- Режим общего имущества — ст. 34 СК РФ; владение, пользование и распоряжение — ст. 35 СК РФ; для совместной собственности лиц, не являющихся супругами, действует п. 3 ст. 253 ГК РФ (сделка может быть признана недействительной по требованию остальных участников, если доказано, что другая сторона знала или заведомо должна была знать об отсутствии полномочий).

Практический вывод: если доля в квартире — общее имущество супругов и отчуждается одним из них, отсутствие нотариально удостоверенного согласия второго супруга образует **самостоятельное оспоримое основание** с сокращённым годичным сроком. Парадоксально, но именно «нотариальность» сделки усиливает этот довод: закон прямо требует нотариальной формы для согласия, и его отсутствие проверяется по документам.

7. Версия Е. Оспаривание самого нотариального действия или акта

7.1. Предмет и порядок

- Ст. 310 ГПК РФ: заинтересованное лицо, считающее неправильным совершённое нотариальное действие или отказ в его совершении, вправе обратиться в суд по месту нахождения нотариуса; дело рассматривается в порядке особого производства (ст. 310–312 ГПК РФ).
- Ст. 49 Основ законодательства РФ о нотариате: нотариус отказывает в совершении нотариального действия, если оно противоречит закону, подлежит совершению другим нотариусом и в иных установленных случаях; отказ оформляется постановлением с изложением причин.

7.2. Принципиальное разграничение

- Признание нотариального действия незаконным **не означает автоматической недействительности сделки**. Сделка — это волеизъявление сторон; нотариальное удостоверение — юридический факт проверки. Суд, установив нарушение нотариусом правил (например, непроверка дееспособности — ст. 54 Основ), не «отменяет» сделку: для этого необходим отдельный иск по ст. 166–179 ГК РФ.
- Нарушения нотариуса имеют самостоятельное значение: (1) как доказательство порока воли (например, ст. 177, 179 ГК РФ); (2) как основание требования о возмещении вреда — ст. 17 Основ (нотариус, занимающийся частной практикой, несёт полную имущественную ответственность за вред, причинённый по его вине в результате совершения нотариального действия, противоречащего законодательству РФ, или неправомерного отказа в его совершении); для нотариуса государственной нотариальной конторы действует механизм возмещения вреда за счёт казны (ст. 1069 ГК РФ).
- Нотариус **не является надлежащим ответчиком** по иску о признании сделки недействительной; процессуально он привлекается в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.

Практический вывод: обжалование нотариального действия (ст. 310 ГПК РФ) и иск о недействительности сделки — **два независимых трека**. Первый может дать доказательства и компенсацию, второй — правовой результат в виде недействительности и реституции.

8. Версия Ф. Доля, полученная по наследству: свидетельство и завещание

Если «нотариально заверенная доля» возникла из наследственных правоотношений, оспаривается не свидетельство о праве на наследство как таковое, а его основание:

- **Ст. 1131 ГК РФ:** завещание недействительно либо в силу признания таковым судом (оспоримое), либо независимо от такого признания (ничтожное); завещание может быть признано недействительным по иску лица, права или интересы которого нарушены; **оспаривание завещания до открытия наследства не допускается;** при этом не могут служить основанием недействительности завещания описки и другие незначительные нарушения порядка его составления, подписания или удостоверения, если судом установлено, что они не влияют на понимание волеизъявления завещателя.
- Требования к форме завещания и его нотариальному удостоверению — ст. 1124, 1125 ГК РФ; режим ничтожности завещаний при нарушении установленных требований (отсутствие полной дееспособности завещателя в момент составления, несоблюдение личного характера завещания и др.) разъяснён в п. 27 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».

Практический вывод: нотариальная форма завещания или свидетельства **не исключает** спора; но предметом иска выступает завещание либо состав наследственного имущества, а не бланк нотариального акта.

9. Сроки исковой давности и момент их начала

9.1. Ничтожные сделки — три года (в отдельных случаях десять лет)

- П. 1 ст. 181 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ): срок исковой давности по требованиям **о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной** (п. 3 ст. 166 ГК РФ) составляет **три года**. Течение начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, — со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале её исполнения. Для лица, не являющегося стороной сделки, срок **во всяком**

случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

- Ранее действовавшая редакция (введена Федеральным законом от 21.07.2005 № 109-ФЗ) устанавливала **десять лет** со дня начала исполнения сделки; п. 2 ст. 2 Закона № 109-ФЗ распространил новый трёхлетний срок также на требования, ранее установленный срок предъявления которых не истёк ко дню вступления закона в силу. Для сделок, совершённых в период действия прежних редакций, необходимо проверять переходные положения — ст. 3 Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ (в том числе правило о применении новой редакции ст. 166–181 ГК РФ к сделкам, совершённым после 01.09.2013).

9.2. Оспоримые сделки — один год

- П. 2 ст. 181 ГК РФ: срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий её недействительности — **один год**. Течение начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых совершена сделка (п. 1 ст. 179 ГК РФ), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной. Данное правило введено Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ.

9.3. Специальные сроки

- **Три месяца** — п. 3 ст. 250 ГК РФ (перевод прав и обязанностей покупателя), исчисление — со дня, когда участник узнал или должен был узнать о нарушении преимущественного права (п. 14 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22).
- **Один год** — п. 3 ст. 35 СК РФ (отсутствие нотариально удостоверенного согласия супруга).
- Общие правила о начале течения срока — ст. 200 ГК РФ (в том числе правило о том, что срок исчисляется со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права).
- Ст. 208 ГК РФ содержит перечень требований, на которые исковая давность не распространяется; требования о признании сделки недействительной в этот перечень не входят.

9.4. Применение давности и восстановление — две конкурирующие позиции

Позиция 1 (доминирующая): исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре (п. 2 ст. 199 ГК РФ); заявление третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, основанием не является (п. 10 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43). Истечение срока — самостоятельное основание для отказа в иске (абз. 2 п. 2 ст. 199 ГК РФ; п. 15 постановления Пленума ВС РФ № 43). Восстановление срока возможно для гражданина по причинам, связанным с его личностью (ст. 205 ГК РФ), и не допускается для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по требованиям, связанным с предпринимательской деятельностью (п. 12 постановления Пленума ВС РФ № 43).

Позиция 2 (в отношении объективного трёхлетнего срока по п. 1 ст. 181 ГК РФ): поскольку этот срок исчисляется объективно — со дня начала исполнения сделки — и не связан с личностью истца, институт восстановления по ст. 205 ГК РФ к нему по общему правилу не применяется; исключение делается для «субъективной» части п. 1 ст. 181 ГК РФ (для лиц, не являющихся стороной сделки). Эта позиция применяется судами при рассмотрении требований, предъявленных спустя длительное время после начала исполнения сделки.

Практический вывод по версии о сроках: для оспоримой сделки — **один год** с момента, когда истец узнал об основании; для ничтожной — **три года** с начала исполнения (для третьих лиц — с момента, когда узнали о начале исполнения, но не свыше десяти лет); для преимущественного права — **три месяца**; для отсутствия согласия супруга — **один год**. Применение срока зависит от заявления ответчика, а восстановление — от личности истца и вида срока.

10. Процессуальные и доказательственные особенности

- **Подсудность:** иск о правах на недвижимое имущество предъявляется по месту нахождения объекта (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ); иски о признании сделки недействительной с долей в квартире рассматриваются районным судом (ст. 24 ГПК РФ). Оспаривание нотариального действия — по месту нахождения нотариуса (ст. 310 ГПК РФ).
- **Стороны:** ответчики — стороны оспариваемой сделки (для требования о переводе прав и обязанностей — покупатель, а при необходимости и продавец). Нотариус — третье лицо.

- **Обеспечительные меры:** арест доли, запрет распоряжения — ст. 139, 140 ГПК РФ.
- **Последствия недействительности:** общее правило — двусторонняя реституция (п. 2 ст. 167 ГК РФ); недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением связанных с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения (п. 1 ст. 167 ГК РФ).
- **Соотношение реституции и виндикации:** п. 2 ст. 167 ГК РФ не применяется к случаям истребования имущества у добросовестного приобретателя — спор разрешается по правилам ст. 301, 302 ГК РФ (п. 35–36 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22; постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П). Для доли это означает: если доля ушла к добросовестному возмездному приобретателю, суд может отказать в возврате доли и ограничиться иными средствами защиты.
- **Запись в ЕГРН:** зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке (п. 52 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22); основанием для внесения записи является судебное решение. Основания приостановления и отказа в государственной регистрации — ст. 26, 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
- **Доказывание:** по ст. 177 ГК РФ — судебная психолого-психиатрическая экспертиза; по ст. 170 ГК РФ — совокупность доказательств расхождения воли и волеизъявления (расчёты, переписка, фактическое поведение); по ст. 250 ГК РФ — доказательства неизвещения/ненадлежащего извещения и наличия у истца статуса сособственника.

11. Дополнительные треки, которые следует учитывать

- **Банкротство продавца:** нотариально удостоверенная сделка по отчуждению доли может быть оспорена в деле о банкротстве по специальным основаниям — ст. 61.1, 61.2 (подозрительные сделки, в том числе неравноценное встречное исполнение, сделки, совершённые в течение трёх лет до принятия заявления о признании банкротом), 61.3 (сделки с предпочтением), 61.6 (последствия), 61.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ; для граждан-должников — ст. 213.32 того же закона. Нотариальная форма здесь значения не имеет: оспариваются экономические параметры сделки, а не форма.
- **Раздел общего имущества супругов и признание долей:** ст. 34, 38, 39 СК РФ; ст. 253 ГК РФ.

- **Иск о признании права:** применяется, когда реституция невозможна или когда требуется восстановление записи в ЕГРН (ст. 12 ГК РФ, ст. 131 ГК РФ, ст. 551 ГК РФ).

12. Практические выводы по каждой версии

1. **Оспоримость нотариально удостоверенного договора с долей (ст. 173-179 ГК РФ):** возможна; срок — один год (п. 2 ст. 181 ГК РФ).
Нотариальная форма повышает стандарт доказывания, но не блокирует иск. Ключевые риски — годичный срок, п. 5 ст. 166 ГК РФ (эстоппель), презумпция осведомлённости стороны, удостоверившей сделку у нотариуса.
2. **Ничтожность (ст. 168-172, 174.1, п. 2 ст. 259.2 ГК РФ):** возможна, срок — три года со дня начала исполнения сделки (п. 1 ст. 181 ГК РФ), для третьих лиц — с момента, когда они узнали о начале исполнения, но не свыше десяти лет. Переквалификация «нарушения закона» из оспоримости в ничтожность возможна только при посягательстве на публичные интересы или права третьих лиц.
3. **Нарушение преимущественного права (ст. 250 ГК РФ):** надлежащий способ — не признание сделки недействительной, а **перевод прав и обязанностей покупателя**; срок — три месяца (п. 3 ст. 250 ГК РФ, п. 14 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22). Две конкурирующие позиции о природе этого срока (исковая давность / пресекательный срок) определяют, можно ли рассчитывать на восстановление и требуется ли заявление ответчика. Обход через дарение квалифицируется как притворная сделка (п. 2 ст. 170 ГК РФ).
4. **Отсутствие нотариально удостоверенного согласия супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ):** самостоятельное оспоримое основание со специальным годичным сроком.
5. **Оспаривание нотариального действия (ст. 310-312 ГПК РФ, ст. 49 Основ):** самостоятельный трек. Установление незаконности нотариального действия не отменяет сделку, но даёт доказательства и основание для возмещения вреда (ст. 17 Основ, ст. 1069 ГК РФ).
6. **Наследственные основания (ст. 1131 ГК РФ, п. 27 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9):** оспаривается завещание или состав наследства, а не свидетельство как нотариальный акт; оспаривание завещания до открытия наследства не допускается.
7. **Общий вывод:** нотариальное удостоверение **не является иммунитетом** от оспаривания. Оно лишь означает, что форма соблюдена и законность проверена нотариусом. Успех спора определяется тремя переменными: (а)

наличие материального основания (ст. 166–179 ГК РФ, ст. 250 ГК РФ, ст. 35 СК РФ); (б) соблюдение специального срока; (в) добросовестность поведения самого истца (п. 5 ст. 166 ГК РФ) и наличие добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ, постановление КС РФ от 21.04.2003 № 6-П).

13. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 12, 131, 163 (п. 2, 3), 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 173.1, 174, 174.1, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 195, 196, 197, 199, 200, 205, 208, 250, 253, 255, 259.2, 301, 302, 551.
2. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 35 (п. 3), 38, 39.
3. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 24, 30, 139, 140, 310–312.
4. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: ст. 16, 17, 49, 54.
5. Федеральный закон от 21.07.2005 № 109-ФЗ «О внесении изменения в статью 181 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ст. 1, ст. 2).
6. Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (ст. 3 — переходные положения; новая редакция ст. 166, 181 ГК РФ).
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 26, 27, 42 (ч. 1).
8. Федеральный закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ (введение обязательной нотариальной формы сделок с долями).
9. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ (новая редакция п. 2 ст. 250 ГК РФ).
10. Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ (ст. 259.2 ГК РФ; изменения ст. 250 ГК РФ).
11. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 61.1, 61.2, 61.3, 61.6, 61.9, 213.32.
12. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ст. 24 — в редакции, действовавшей до 01.01.2017).

Судебные акты и разъяснения

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П (соотношение п. 2 ст. 167 и ст. 302 ГК РФ).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22: п. 14 (требование о переводе

прав и обязанностей покупателя), п. 35–36 (виндикация и реституция), п. 52 (оспаривание зарегистрированного права).

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 (недействительность сделок; п. 86–88 — мнимые и притворные сделки).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43: п. 10, 12, 15 (применение и восстановление исковой давности).
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9: п. 27 (недействительность завещаний).

