

## СДЕЛКИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ И ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Тогаймуродова Камола Фахридин кизи

Магистрант Ташкентского государственного юридического университета.

Ташкент, Узбекистан.

Email: [kamolatogaymurodova@gmail.com](mailto:kamolatogaymurodova@gmail.com)

<https://doi.org/10.5281/zenodo.15661680>

**Аннотация.** В статье рассматриваются правовые аспекты сделок, для которых законодательством Республики Узбекистан установлены требования как нотариального удостоверения, так и обязательной государственной регистрации. Анализируются основания, при которых соблюдение обеих формальностей признаётся необходимым, а также правовые последствия их несоблюдения. Особое внимание уделено сделкам с недвижимым имуществом, договорам ренты, дарения, ипотеки и продажи предприятия.

Раскрывается роль нотариата как гаранта законности и осознанности волеизъявления сторон, а также функции государственной регистрации как механизма обеспечения публичности и юридической определённости. Представлен системный подход к соотношению форм сделки, позволяющий оценить их значение для стабильности гражданского оборота. В заключение сформулированы практические выводы о необходимости комплексного соблюдения требований формы сделки с целью предотвращения её недействительности и защиты прав участников.

**Ключевые слова:** нотариальное удостоверение, государственная регистрация, недвижимое имущество, договор, правовая определённость,

## TRANSACTIONS SUBJECT TO NOTARIAL CERTIFICATION AND MANDATORY STATE REGISTRATION

**Abstract.** The article examines the legal aspects of transactions that, under the legislation of the Republic of Uzbekistan, are subject to both notarial certification and mandatory state registration. The study analyzes the legal grounds requiring compliance with both formalities, as well as the legal consequences of non-compliance. Particular attention is given to real estate transactions, contracts of annuity, gift agreements, mortgages, and the sale of enterprises. The article highlights the role of the notary as a guarantor of legality and informed consent of the parties, and the function of state registration as a mechanism ensuring publicity and legal certainty. A systematic approach to the interplay of transaction forms is presented, allowing for an assessment of their significance in maintaining stability in civil circulation. The study concludes with practical recommendations emphasizing the importance of fulfilling formal requirements to prevent invalidity and protect the rights of the parties involved.

**Key words:** notarial certification, state registration, real estate, contract, legal certainty.

В гражданском обороте Республики Узбекистан сделки, требующие соблюдения одновременно двух форм — нотариального удостоверения и обязательной государственной регистрации, занимают особое место. Такие требования обусловлены необходимостью обеспечения правовой определённости, защиты интересов сторон и публичности правовых актов. В Республике Узбекистан соответствующие нормы закреплены в Гражданском кодексе, Законах о нотариате и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Нотариальное удостоверение сделок представляет собой официальное подтверждение нотариусом подлинности волеизъявления сторон, а также соответствия содержания сделки нормам законодательства. Эта процедура обеспечивает дополнительную гарантию правовой защищённости участников сделки, предупреждая возможные правовые споры, мошеннические действия и недействительность сделок по формальным основаниям. Нотариальное удостоверение также повышает доверие сторон друг к другу и третьим лицам, способствуя устойчивости гражданского оборота. Как отмечается в юридической литературе [14, С. 125], основная цель, которой служит нотариальное удостоверение сделки, есть легальное, то есть на официальном уровне, от имени государства, подтверждение соблюдение надлежащих законодательных условий их заключения [5, С. 3].

Другой важной формой правового контроля за сделками является государственная регистрация. Государственная регистрация сделок предполагает официальное внесение информации о совершённой сделке в государственные реестры, что обеспечивает её публичность и юридическую силу в отношении третьих лиц. Особенно это актуально для сделок с недвижимостью и иными объектами, обладающими значительной общественной и экономической важностью. Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (ЗРУ-803) от 28 ноября 2022 года регулирует отношения в сфере государственной регистрации прав на недвижимость.

Согласно этому закону, обязательной государственной регистрации подлежат права собственности, аренды, ипотеки, сервитуты и другие права на недвижимое имущество [2].

Важно отметить, что установление обязательной нотариальной формы и государственной регистрации для отдельных видов сделок не является произвольным.

Законодатель исходит из необходимости балансировки интересов сторон сделки и общественных интересов. Так, сделки с недвижимостью требуют особой формы из-за их высокой стоимости и долговременных последствий для правового положения участников.

Аналогично, регистрация прав на корпоративные доли способствует прозрачности корпоративных отношений и защите прав миноритарных участников. Таким образом, разграничение сделок по форме и необходимости государственной регистрации направлено на укрепление правового поля гражданского оборота, повышение его надежности и снижение рисков экономических и правовых конфликтов. Это подтверждается также и судебной практикой, которая подчёркивает значимость нотариального удостоверения и регистрации как оснований для признания сделок действительными и защищёнными законом. В итоге, анализ норм законодательства показывает, что институция нотариального удостоверения и государственной регистрации сделок в Узбекистане играет роль гаранта законности, прозрачности и стабильности гражданско-правовых отношений, что способствует развитию доверия и правовой защищённости в экономической сфере. Согласно статье 110 Гражданского кодекса РУз, нотариальное удостоверение осуществляется посредством проставления на соответствующем документе удостоверительной надписи нотариусом или иным уполномоченным должностным лицом, что подтверждает соответствие формы сделки требованиям статьи 107 Кодекса. Если перечислить сделки, подлежащие нотариальному удостоверению, то стоит упомянуть не только Гражданский кодекс Республики Узбекистан, но и ряд других нормативных актов, в том числе Закон «О нотариате» и Закон

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [6]. Именно в этих источниках детализируются случаи, в которых участие нотариуса обязательно.

В соответствии со статьёй 110 Гражданского кодекса, нотариальное удостоверение сделки осуществляется путём совершения нотариусом (или другим уполномоченным лицом) удостоверительной надписи на документе, соответствующем требованиям письменной формы, определённым статьёй 107 [1]. Такое удостоверение обязательно в двух основных случаях: во-первых, если это прямо предусмотрено законом; во-вторых, по требованию одной из сторон сделки. Это положение отражает двойственную природу нотариального участия — как обязательного механизма правового контроля и как факультативного способа усиления юридической надёжности сделки по инициативе участников. Примерами сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения, могут служить:

**1.** Договор купли-продажи жилого помещения — согласно части 2 статьи 488 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, договор купли-продажи жилого дома, квартиры или части жилого дома или квартиры подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Это требование направлено на обеспечение правовой защищенности сторон и предотвращение возможных споров, связанных с правами на недвижимость [1].

**2.** Договор мены жилого помещения — аналогично договору купли-продажи, договор мены жилого помещения также подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации в соответствии с частью 2 статьи 497 Гражданского кодекса. Это обеспечивает юридическую чистоту сделки и защиту интересов сторон [1].

**3.** Договор дарения жилого помещения — согласно части 2 статьи 504 Гражданского кодекса, договор дарения жилого дома, квартиры или части жилого дома или квартиры также требует обязательного нотариального удостоверения и государственной регистрации. Это необходимо для подтверждения законности передачи прав на недвижимость и защиты прав получателя дара.

**4.** Договор аренды жилого помещения между гражданами — в соответствии с частью 2 статьи 574 Гражданского кодекса, договор аренды жилого помещения между гражданами, срок которого превышает 1 год, подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Это требование направлено на защиту интересов сторон и предотвращение возможных споров [1].

**5.** Договор ипотеки — согласно статье 271 Гражданского кодекса, договор ипотеки недвижимости подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Это необходимо для обеспечения прав кредитора и подтверждения обременения имущества [1].

**6.** Договор ренты — в соответствии с частью 2 статьи 513 Гражданского кодекса, договор ренты, связанный с передачей права на недвижимость, подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Это требование обеспечивает долгосрочную правовую защиту сторон и прозрачность сделки [1].

**7.** Договор продажи предприятия — согласно статье 490 Гражданского кодекса, договор продажи предприятия как имущественного комплекса подлежит обязательному

нотариальному удостоверению и государственной регистрации [1]. Это необходимо для подтверждения перехода прав на предприятие и защиты интересов сторон.

8. Договор купли-продажи автотранспортного средства – согласно части 3 статьи 386 Гражданского кодекса, договор купли-продажи автомототранспортного средства, подлежащего государственной регистрации, должен быть нотариально удостоверен. Это требование направлено на подтверждение законности сделки и защиту прав сторон.

9. Завещания – согласно статье 45 Закона Республики Узбекистан «О нотариате», нотариусы удостоверяют завещания дееспособных граждан, составленные в соответствии с требованиями законодательства и лично представленные ими нотариусу. Это необходимо для обеспечения исполнения воли завещателя и предотвращения возможных споров [4].

10. Доверенности на совершение юридически значимых действий – согласно статье 44 Закона «О нотариате», доверенности, выданные на совершение юридически значимых действий от имени другого лица, подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Это требование обеспечивает подтверждение полномочий представителя и защиту интересов доверителя [4].

Наличие нотариального удостоверения в указанных сделках выполняет сразу несколько функций: проверка дееспособности и воли сторон, разъяснение правовых последствий совершаемых действий, предотвращение потенциальных злоупотреблений.

Кроме того, нотариально удостоверенная сделка имеет повышенную доказательственную силу в случае возникновения спора между сторонами. Таким образом, институт нотариального удостоверения сделок служит важнейшим инструментом защиты участников гражданского оборота и укрепления доверия в юридически значимых отношениях. Законодательное регулирование этой сферы опирается как на общие нормы Гражданского кодекса, так и на положения специальных законов, формируя системный подход к обеспечению правовой стабильности в наиболее чувствительных категориях сделок.

Теперь рассмотрим сделки, подлежащих одновременно нотариальному удостоверению и государственной регистрации. В ряде случаев законодательство Республики Узбекистан устанавливает необходимость соблюдения двухступенчатой процедуры оформления сделок: сначала нотариального удостоверения, а затем государственной регистрации. Такие требования обусловлены правовой природой соответствующих сделок и направлены на обеспечение их действительности, юридической силы, а также публичности и правовой определённости. Согласно части второй статьи 105 и статье 110 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, определённые сделки требуют как нотариального удостоверения, так и обязательной государственной регистрации, без чего они считаются недействительными. Примеры таких сделок: купля-продажа жилой недвижимости (ст 488 ГК РУз); договор дарения недвижимого имущества (ст 504 ГК РУз); договор ипотеки (залога недвижимости) (ст 271 ГК РУз), продажа предприятия как имущественного комплекса (ст 490 ГК РУз).

Далее рассмотрим сделки, подлежащие исключительно государственной регистрации (без нотариального удостоверения). Государственная регистрация как самостоятельная юридическая процедура применяется в тех случаях, когда закон требует официального признания и фиксации сделки или перехода прав, но при этом не обязывает стороны проходить процедуру нотариального удостоверения.

Такие сделки направлены, как правило, на передачу или изменение вещных прав и подлежат внесению в государственные реестры для обеспечения публичности и противопоставимости третьим лицам. Ниже приведем основные виды таких сделок:

**1.** Договор аренды недвижимого имущества на срок более одного года. В данном случае требуется государственная регистрация, но нотариального удостоверения не требуется, если стороны — юридические лица или договор заключается в рамках предпринимательской деятельности.

**2.** Договор найма нежилого помещения (например, офиса, склада). Такие договоры, заключённые на срок более одного года, также подлежат обязательной регистрации согласно законодательству, регулирующему регистрацию прав на недвижимость[3].

**3.** Переход права собственности на недвижимость в результате приватизации. В данном случае сделка совершается через органы приватизации и подлежит государственной регистрации в кадастровых органах.

**4.** Государственная регистрация ипотеки в силу закона (а не договора). Например, при предоставлении кредита под залог приобретаемого имущества в банке. Ипотека подлежит государственной регистрации на основании условий кредитного договора.

Соблюдение обоих требований — нотариального удостоверения и государственной регистрации — не является избыточным дублированием, а представляет собой двойной правовой фильтр. Нотариальное удостоверение направлено на защиту интересов сторон: проверку личности, дееспособности, осознанности сделки, отсутствие давления или обмана. Государственная регистрация придаёт сделке юридическую силу в публично-правовом аспекте, делает её известной третьим лицам и фиксирует переход права.

Несоблюдение хотя бы одного из этих требований (например, удостоверения без последующей регистрации) влечёт недействительность сделки как таковой, о чём прямо указывается в статьях ГК и специализированных законах.

В конечнос итоге, анализ законодательства Республики Узбекистан и правоприменительной практики свидетельствует о важности строгого соблюдения требований к форме сделок, в частности тех, которые подлежат как нотариальному удостоверению, так и обязательной государственной регистрации. Эти требования выступают правовым механизмом, обеспечивающим законность, достоверность и публичность имущественных отношений, а также правовую защищённость их участников.

Нотариальное удостоверение выполняет превентивную функцию, препятствуя заключению недобросовестных или юридически неосознанных сделок, особенно в сфере оборота недвижимости, ренты, ипотеки и дарения. В свою очередь, государственная регистрация является юридическим условием возникновения, изменения или прекращения вещных прав и обеспечивает возможность противопоставления таких прав третьим лицам.

Несоблюдение установленных требований влечёт серьёзные правовые последствия, включая ничтожность сделки, невозможность её доказывания, а также ограничение прав сторон на защиту своих интересов в судебном порядке. Системное взаимодействие нотариального удостоверения и государственной регистрации обеспечивает не только стабильность гражданского оборота, но и правовую безопасность всех участников имущественных отношений. В связи с этим представляется целесообразным дальнейшее совершенствование правовых норм в данной сфере, а также развитие цифровых механизмов взаимодействия между нотариатом, органами регистрации и участниками сделок.

## Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Республики Узбекистан / Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1996 г.
2. Закон Республики Узбекистан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (ЗРУ-803)
3. Закон Республики Узбекистан «О приватизации государственного имущества».(ЗРУ – 907)
4. Закон Республики Узбекистан «О нотариате» (ЗРУ – 343)
5. Е.С. ЧУРИНА УДК 347.9, Вестник магистратуры. 2017. № 12-3(75)
6. [www.lex.uz](http://www.lex.uz)