

Сладкевич А.А.

магистрант

Сибирский юридический университет,

г. Омск

**НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК ПО
РАСПОРЯЖЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ И
СОБЛЮДЕНИЕ ПРАВ СУПРУГОВ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК
ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ СОВМЕСТНЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Аннотация: В статье рассматриваются особенности нотариального удостоверения сделок по отчуждению земельных участков. Делаются выводы о нотариальной форме и процедуре удостоверения сделок с земельными участками. Анализируются законодательные положения, касающиеся нотариальных действий по удостоверению сделок с земельными участками одним из супругов.

Ключевые слова: нотариус, нотариальная форма сделок, согласие, земельный участок, распоряжение совместным имуществом, нотариальное действие

Sladkevich A.A.

Master's degree

Siberian Law University,

Omsk

**NOTARY CERTIFICATE OF TRANSACTIONS FOR THE
DISTRIBUTION OF LAND PLOTS AND OBSERVANCE OF THE RIGHTS
OF THE SPOUSES IN CONDUCTING TRANSACTIONS FOR THE
DISTRIBUTION OF JOINT PROPERTY**

Annotation: The article examines the features of notarization of transactions for the alienation of land plots. Conclusions are made about the notarial form and the procedure for certifying transactions with land plots. The article analyzes the legislative provisions concerning notarial actions to certify transactions with land plots by one of the spouses.

Keywords: notary, notarial form of transactions, consent, land plot, disposition of joint property, notarial act

«Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (далее – Основы) закрепляют совершение нотариусами нотариальных действий в соответствии с Конституцией Российской Федерации, конституциями (уставами) субъектов Российской Федерации, Основами как один из способов защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц, при этом совершение таких нотариальных действий, предусмотренных законодательными актами, осуществляется от имени Российской Федерации.¹

Специфика нотариального удостоверения предусматривает особую процедуру оформления сделок с недвижимым имуществом, в частности с земельными участками. Среди таких особенностей можно выделить как участие публичного субъекта, так и особую правоохранительную процедуру, предусмотренную государством. При реализации возложенных государством на нотариуса полномочий, он содействует заинтересованным лицам в осуществлении их прав, не оказывая принудительного воздействия на поведение и волю таких лиц. Нотариус при осуществлении нотариальных действий осуществляет проверку поступивших документов,

¹ «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.06.2021)// СПС «КонсультантПлюс».

а также волеизъявление сторон в соответствии с нормами права, применяемыми при совершении конкретной сделки.

Статья 158 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусматривает возможность заключения сделок как в устной, так и в письменной форме. В свою очередь, письменная форма сделки подразделяется на простую и нотариальную. Поскольку удостоверение сделки нотариусом предполагает придание ей нотариальной формы как конечный результат заключения такой сделки, а сама сделка представляет собой конкретное жизненное обстоятельство, послужившее основанием для возникновения, изменения либо прекращения правоотношений, то значение нотариальной формы сделки заключается в установлении легитимности и правильности определения воли сторон и ее проецирования на соответствие закону.

В рассматриваемых правоотношениях можно также выделить особый предмет сделки - земельный участок. Земельный участок можно определить как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, обладающую индивидуальным кадастровым номером, местоположением, площадью, целевым назначением, иными физическими и юридическими характеристиками, указанными в федеральном законе.²

Нотариальные действия, связанные с реализацией, а также возникновением, изменением и прекращением прав на земельные участки характеризуются своей множественностью (договор купли-продажи, договор аренды, наследование и др.).

Поскольку права, связанные с частной собственностью на земельные участки сосуществуют с другими правами граждан, предусмотренными

² Елисеева И.А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки//Проблемы экономики и юридической практики. – 2010. -№3. –С.7-16.

Конституцией РФ и другими нормативно-правовыми актами, то в результате взаимодействия:

- во-первых, такие права могут быть нарушены либо оспорены заинтересованными лицами;

- во-вторых, права частной собственности на земельные участки претерпевают определенные ограничения их реализации.

В первом случае, следует отметить, что в соответствии со статьей 48 Конституции РФ каждый обладает правом на получение квалифицированной юридической помощи. Нотариат в Российской Федерации, как нами уже было обозначено выше, призван обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации.

Основы законодательства среди нотариальных действий предусматривают такое действие, как удостоверение сделок.³ Соответственно, нотариус, как уполномоченный орган, при удостоверении сделок по отчуждению земельных участков осуществляет защиту права собственности, путем проведения правового анализа представленных ему документов, в содержание которого включается проверка принадлежности этого имущества на праве собственности или ином вещном праве, наличие сособственников, наличие каких-либо обременений, запрещения, отчуждения или ареста данного имущества.

Кроме того, среди действий, связанных с удостоверением сделок, нотариус совершает ряд запросов в целях установления дееспособности сторон; разъясняет смысл, значение, а также правовые последствия совершаемой ими сделки, устанавливает правильность волеизъявления, сторон, а также соответствие требованиям закона совершаемой сделки.

³ «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.06.2021)// СПС «КонсультантПлюс».

Последнее также предполагает, что в случае удостоверения сделок, предусмотренных статьей 35 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ), нотариус проверяет наличие нотариально удостоверенного согласия другого супруга на совершение сделки. Таким образом, законодателем установлен механизм придания легитимности отдельным видам гражданско-правовых сделок путем получения специального на то разрешения.

Пунктом 3 статьи 35 СК РФ предусмотрена необходимость получения согласия при совершении одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое требуют государственной регистрации; сделки, подлежащей государственной регистрации либо сделки, для которой законом предусмотрена обязательная нотариальная форма. Необходимо отметить, что такое согласие должно быть нотариально удостоверено и предоставлено уполномоченному лицу. Нотариальное удостоверение волеизъявления лица обеспечивает презумпцию законности оформленного документа, что напрямую указано в «Основах законодательства Российской Федерации о нотариате», а также иных законах. В частности, статья 53 указанного нормативно-правового акта предусматривает удостоверение нотариусом сделок, для которых законодательством Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма, включая возможность удостоверения и иных сделок.

При этом согласие на совершение сделки с недвижимостью, в частности с земельными участками, предполагает согласие супруга, как со стороны продавца, так и со стороны покупателя, если на момент удостоверения сделки он состоит в зарегистрированном браке.

Кроме того, необходимо отметить, что при заключении сделки, требующей для легитимности ее совершения и нотариального удостоверения получение согласия супруга одной из сторон сделки,

супруг, который давал согласие на заключение договора, стороной сделки не является. Нотариально заверенное согласие не требуется в случае, если оба супруга являются сторонами сделки и подписывают сделку.

Как правило, суды при возникновении споров относительно распоряжения имуществом одним из супругов, руководствуются тем, на каком основании и при каких условиях супруг, отчуждающий имущество, его приобрел. В случае, если доказано, что источником средств на покупку явились средства одного из супругов, то такое имущество признается его личной собственностью. Кроме того, земельный участок может быть приобретен до заключения брака, получен по договору дарения, что также будет означать возникновение личной собственности, исключая совместную.

Таким образом, удостоверение нотариусом сделок, в том числе сделок, где предметом будут являться земельные участки, обеспечивает легализацию возникших правоотношений, а также бесспорность права на земельные участки, что служит организации стабильности оборота земельных участков. Следовательно, можно сделать вывод о значимой роли нотариата по защите права собственности при совершении сделок по отчуждению земельных участков, однако, следует сказать о необходимости закрепления обязательной нотариальной формы для сделок с земельными участками.

Кроме того, удостоверение сделки по отчуждению земельных участков требует получение согласия на совершение сделки по распоряжению земельными участками между супругами, поскольку законом предусмотрен режим общей совместной собственности супругов. Однако, суды, при наличии необходимых доказательств, могут признать конкретный объект недвижимости личной собственностью одного из супругов, если на то есть основания или такой объект был приобретен на личные средства одного из супругов.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.// СПС «КонсультантПлюс».
2. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) // «Ведомости СНД и ВС РФ», 11.03.1993, № 10, ст. 357.//СПС «КонсультантПлюс».
3. Зырянов А.И., Лукина В.В. Нотариальная форма удостоверения сделок с земельными участками и вопросы ограничения совершения сделок по распоряжению совместной собственностью супругов//Проблемы в российском законодательстве. Юридический журнал. – 2014. -№4. –С.68-72.
4. Болотова О.А. Конституционно-правовые основы защиты права собственности при совершении сделок с участием нотариуса по отчуждению земельных участков / // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. - 2013. - № 2 (26). - С. 31-35.
5. Лукина В.В. Понятие нотариальной формы удостоверения сделок с земельными участками: общие положения//Проблемы экономики и юридической практики. -2014.-№4.-С. 56-60.
6. Елисеева И.А. Земельный участок как объект гражданского оборота: понятие и признаки//Проблемы экономики и юридической практики. – 2010. -№3. –С.7-16.