

*О. А. Болотова*

### **КОНСТИТУЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С УЧАСТИЕМ НОТАРИУСА ПО ОТЧУЖДЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

*Аннотация.* Право частной собственности на земельные участки закреплено в Конституции РФ и занимает одно из центральных мест в нотариальной практике. Нотариальная деятельность по защите и обеспечению права собственности, в том числе и права частной собственности на землю, осуществляется в форме нотариального удостоверения возникновения, изменения, прекращения правомочий собственника и свидетельствования наличия права собственности. При удостоверении сделок по отчуждению земельных участков нотариус проверяет принадлежность земельных участков, наличие сособственников, обременений, запрещений и арестов, обстоятельства, касающиеся юридической личности сторон, должен проверить действительность их намерений. При нотариальном удостоверении сделки нотариус является ее гарантом. Однако законодательного закрепления обязательное нотариальное удостоверение сделок еще не получило.

*Ключевые слова:* нотариальное действие, земля, право собственности.

*О. А. Bolotova*

### **CONSTITUTIONAL LEGAL BASIS OF SECURING PROPERTY RIGHTS IN CONCLUDING TRANSACTIONS OF LAND DISPOSAL VERIFIED BY A NOTARY**

*Abstract.* The right of private ownership of land plots is enshrined in the Constitution of the Russian Federation and occupies a central place in the notary's practice. Notaries to protect and promote the rights of ownership, including the right to private ownership of land take place in the form of a notarial certificate, changes, termination of the powers of the owner and the testimony of the presence of property rights. The certification of transactions for the disposal of land notary verifies the identity of land, the presence of co-owners, encumbrances, restrictions and arrests, the circumstances relating to the legal identity of the parties, to check the validity of their intentions. In the process of notary verification of transaction the notary acts as a guarantor of the transaction. However, the legislative recognition of the mandatory notarization of the transaction is not yet received.

*Key words:* notarial action, land, property right.

Новым этапом в развитии земельных отношений в РФ стало принятие в 1993 г. Конституции РФ. Именно в ней было признано многообразие и равенство форм собственности на землю. К тому же Конституция относит землю, наряду с другими природными ресурсами, к основам жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 9 Конституции РФ), и возлагает обязанность сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам (ст. 58 Конституции РФ).

Земельный участок как объект земельных отношений – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны

и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами [1].

Главное место в нотариальной практике занимает право частной собственности на земельные участки.

Конституционное право частной собственности на земельные участки, с одной стороны, представляет собой неотъемлемое право граждан и юридических лиц приобрести земельные участки в собственность, с другой – возлагает обязанность на государство реализовать данное конституционное право посредством ввода в гражданский оборот определенного фонда земель и разработки механизма приобретения земельных участков в собственность из числа земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (или неразграниченной собственности) [2].

Конституцией РФ нормы земельного законодательства отнесены к предмету совместного ведения РФ и субъектов РФ. Анализ конституционных норм позволяет выделить особую роль частной собственности и ее исключительную роль в экономике государства. «Установление “привилегированного” статуса частной собственности характерно для конституционного законодательства государств, осуществляющих переход к рыночной экономике [3].

Следует отметить, что нормы, касающиеся регулирования земельных отношений, мы можем найти и в международно-правовых актах. Например, в декабре 1952 г. Генеральная Ассамблея ООН на VII сессии приняла Резолюцию № 626 «О праве свободной эксплуатации естественных богатств и ресурсов»<sup>1</sup>.

Право собственности на землю приобрело межотраслевой характер, где главенствующую роль играют конституционные нормы. Президент Российской Федерации В. В. Путин отмечал переход сферы природопользования из области административного регулирования в область конституционно-правового регулирования<sup>2</sup>.

Согласно ст. 25 ЗК РФ «Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV Земельного кодекса РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Основаниями возникновения земельных прав граждан – собственников земельных участков являются общеизвестные первоначальные и производные гражданско-правовые способы возникновения права собственности на имущество, предусмотренные ГК РФ, с учетом специфики земельных участков как объектов земельных прав [4].

---

<sup>1</sup> О праве свободной эксплуатации естественных богатств и ресурсов: Резолюция № 626 VII сессии от 21 декабря 1952 года // Объединенные нации. Резолюции, принятые Генеральной Ассамблеей ООН на седьмой сессии за время с 14.10.1952 по 21.12.1952. Генеральная Ассамблея. Официальные отчеты. Седьмая сессия. Дополнение № 20 (A/2361). – Нью-Йорк. – С. 22–23.

<sup>2</sup> Запись беседы Президента Российской Федерации с министром природных ресурсов Российской Федерации // Пресс-релиз. – 2004. – 28 октября.

Можно выделить следующие способы возникновения земельных прав: земельно-правовые сделки (купля-продажа, аренда, рента); приватизация; приобретательская давность; наследование и т.д.

Являясь частью конституционно-правового статуса личности, право граждан и их объединений иметь в частной собственности земельные участки не существует автономно, а взаимодействует с другими правами и свободами [2].

Каждое субъективное право, в том числе права на земельные участки, характеризуется тем, что позволяет прибегнуть к уполномоченным органам в случаях нарушения права или восстановления уже нарушенного права. Аналогичной позиции придерживается ряд ученых. Например, В. В. Витрянский и М. И. Брагинский полагают, что правомочие по защите нарушенного субъективного права является одним из элементов субъективного гражданского права, который «проявляет себя лишь в ситуациях, когда кто-либо оспаривает, посягает или нарушает это субъективное гражданское право» [5].

В настоящее время наблюдается тенденция снижения роли и места нотариата по защите права граждан на собственность.

Ст. 48 Конституции РФ каждому гарантирует право на получение квалифицированной юридической помощи. Нотариат в Российской Федерации призван обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариусами предусмотренных законодательными актами нотариальных действий от имени Российской Федерации.

Нотариальная деятельность по защите и обеспечению права собственности производится в двух основных формах:

- в форме нотариального удостоверения возникновения, изменения, прекращения правомочий собственности;
- в форме нотариального свидетельствования наличия права собственности.

Одним из нотариальных действий согласно ст. 35 Основ законодательства о нотариате является удостоверение сделок. Нотариус удостоверяет сделки, для которых законом предусмотрена обязательная нотариальная форма, а также по желанию сторон в иных случаях. Следует отметить, что несоблюдение установленной законом формы договора отчуждения земельного участка влечет его недействительность.

При удостоверении сделок по отчуждению земельных участков нотариус следующим образом осуществляет защиту права собственности. Проводя юридическую оценку представленных ему документов, нотариус проверяет:

- принадлежность этого имущества на праве собственности или ином вещном праве;
- наличие сособственников;
- наличие обременений, запрещения отчуждения или ареста данного имущества. Если таковые имеются, в договоре должно быть указано содержание ограничения, срок его действия, названо лицо, в пользу которого ограничиваются права.

К тому же нотариус должен проверить правомочность, дееспособность и иные обстоятельства касательно юридической личности сторон; обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям

сторон и не противоречит ли требованиям закона; нотариус сам может по просьбе сторон составить проект текста сделки.

Также необходимо отметить, что при удостоверении сделок, предусмотренных ст. 35 СК РФ, нотариус проверяет наличие нотариально удостоверенного согласия другого супруга на совершение сделки.

Наряду с этим нотариусы не проверяют факт возможного наличия запрещений отчуждения земельного участка, так как наложение запрещений не входит в функции нотариусов.

Важным является тот факт, что нотариус является гарантом не только обеих сторон сделки, но и третьих лиц – членов семьи собственника. Прежде всего это относится к несовершеннолетним детям. Необходимость защиты прав несовершеннолетних стала особенно актуальной после отмены обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Нотариальное удостоверение позволяет на стадии заключения договора внести ясность во взаимоотношения сторон по содержанию договора, устранить все недоговоренности и противоречия между сторонами, обеспечить соответствие его формы и условий требованиям закона с тем, чтобы в будущем исключить возникновение имущественных споров.

Нотариальное свидетельствование представляет собой публичное подтверждение существования и беспорочности (в силу специфики нотариальной компетенции) права. Примером может быть выдача свидетельства о праве на наследство.

Представляется, что роль нотариата по защите права собственности при совершении сделок по отчуждению земельных участков велика, однако потенциал нотариата используется далеко не в полной мере, и эта проблема требует дальнейшего изучения, а возможно, и внесения соответствующих изменений в законодательные акты.

#### **Список литературы**

1. **Зайцева, Т. И.** Нотариальная практика: ответы на вопросы / Т. И. Зайцева. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 528 с.
2. **Анисимов, А. П.** Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки : моногр. / А. П. Анисимов, А. И. Мелихов. – Волгоград : Мастер, 2009. – 216 с.
3. **Дорошенко, Е. Н.** Конституционно-правовое регулирование экономических отношений : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Дорошенко Е. Н. – М., 2004. – С. 23.
4. **Андреев, Ю. Н.** Ограничения в гражданском праве России / Ю. Н. Андреев. – СПб. : Юридический центр Пресс, 2011. – 400 с.
5. **Брагинский, М. И.** Договорное право. Кн. 1. Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2001. – С. 424.

#### **References**

1. Zaytseva T. I. *Notarial'naya praktika: otvety na voprosy* [Notary practice: answers to questions]. Moscow: Volters Kluver, 2007, 528 p.
2. Anisimov A. P., Melikhov A. I. *Konstitutsionno-pravovoe regulirovanie prava chastnoy sobstvennosti na zemel'nye uchastki: monogr.* [Constitutional legal regulation of private property rights on land: monograph]. Volgograd: Master, 2009, 216 p.
3. Doroshenko E. N. *Konstitutsionno-pravovoe regulirovanie ekonomicheskikh otnosheniy: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Constitutional legal regulation of economic rela-

- tions: author's abstract of the dissertation to apply for the degree of the candidate of juridical sciences]. Moscow, 2004, p. 23.
4. Andreev Yu. N. *Ogranicheniya v grazhdanskom prave Rossii* [Restraints in the civil law of Russia]. Saint Petersburg: Yuridicheskiy tsentr Press, 2011, 400 p.
  5. Braginskiy M. I., Vitryanskiy V. V. *Dogovornoe pravo. Kn. 1. Obshchie polozheniya* [Law of contracts. Book 1. General provisions]. Moscow: Statut, 2001, p. 424.

---

**Болотова Олеся Альбертовна**

аспирант, Пензенский  
государственный университет  
(г. Пенза, ул. Красная, 40)

E-mail: b-lesenok@yandex.ru

**Bolotova Olesya Al'bertovna**

Postgraduate student,  
Penza State University  
(Penza, 40 Krasnaya str.)

---

УДК 347.235

**Болотова, О. А.**

**Конституционно-правовые основы защиты права собственности при совершении сделок с участием нотариуса по отчуждению земельных участков / О. А. Болотова // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2013. – № 2 (26). – С. 31–35.**