



НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ

Кузьмина Мария Вячеславовна

кандидат юридических наук, доцент кафедры предпринимательского и трудового права

Голубцов Роман Дмитриевич

студент 3 курса

Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА), г. Оренбург

Аннотация. В статье исследуется роль нотариального удостоверения сделок с земельными участками как механизма защиты прав собственников. Анализируются российские нормы (ст. 163 ГК РФ, Земельный кодекс, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и пр.), регулирующие обязательность нотариальной формы в сделках с землёй, дарением, а также позиции авторитетных специалистов и судебная практика Верховного Суда РФ. Показано, что нотариат обеспечивает проверку законности сделки и легитимности прав сторон; при обязательном условии несоблюдение формы приводит к ничтожности сделки.

Ключевые слова: нотариальное удостоверение; земельный участок; право собственности; сделки с недвижимостью; нотариат; защита прав собственников; государственная регистрация недвижимости; судебная практика; Верховный Суд РФ; земельное право.

NOTARY CERTIFICATION OF TRANSACTIONS WITH LAND PLOTS AS A WAY TO PROTECT THE RIGHTS OF OWNERS

Kuzmina Maria Vyacheslavovna

Candidate of Legal Sciences, Associate Professor of the Department of Business and Labor Law

Golubtsov Roman Dmitrievich

3rd year student

Orenburg Institute (Branch) of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Orenburg

Abstract. The article examines the role of notarization of land transactions as a mechanism for protecting the rights of owners. The article analyzes the Russian norms (art. 163 of the Civil Code of the Russian Federation, the Land Code, the Federal Law "On State Registration of Real Estate", etc.) governing the mandatory notarization in land transactions, donations, as well as the positions of reputable experts and judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation. It is shown that the notary ensures the verification of the legality of the transaction and the legitimacy of the rights of the parties; if necessary, non-compliance with the form leads to the nullity of the transaction.



Keywords: notarization; land plot; ownership rights; real estate transactions; notary; protection of property rights; state registration of real estate; judicial practice; Supreme Court of the Russian Federation; land law.

В земельном праве России сделки с земельными участками обладают особым статусом: наряду с государственной регистрацией такие сделки могут требовать дополнительного удостоверения у нотариуса. Одной из целей введения нотариальной формы является защита прав собственника и юридическая чистота оборота земли. В то же время, в обычном гражданско-правовом обороте (без специальных условий) сделки с землёй совершаются в простой письменной форме. Исследование актуально ввиду роста числа мошеннических схем при переходе прав на недвижимость и необходимости укрепления гарантий добросовестного приобретателя.

Нотариальное удостоверение – это не формальность, а законная процедура проверки сделки. ГК РФ в ст. 163 п.1 определяет: «нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение». Проще говоря, нотариус устанавливает личность сторон, их правоспособность, предмет и условия сделки, проверяет отсутствие нарушений закона. Закон подчёркивает: если нотариальное удостоверение сделки обязательно, то «несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность»¹. Это даёт собственнику земли дополнительную гарантию защиты его прав: сделка без нотариуса в обязательном случае будет объявлена недействительной, и нарушитель права теряет приобретённую «серым» образом собственность. Из этого можно сделать вывод, что нотариальное удостоверение сделки даёт большие преимущества защиты прав сторон. Иными словами, нотариус выступает «охранителем законности», препятствуя незаконным отчуждениям земельных участков и минимизируя риски утраты имущества законными владельцами.

Российское законодательство конкретно перечисляет случаи, когда сделка с землей подлежит нотариальному удостоверению. Так, гражданское законодательство в общем виде обязывает нотариально заверять сделки, указанные в законе (ст. 163 ГК РФ п.2). Среди таких сделок по нормам РФ – сделки с долями в праве общей собственности (включая земельные доли), а также сделки с недвижимостью, принадлежащие несовершеннолетним или недееспособным. Так, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ² (ст. 42 ч.1.1, ст. 54 ч.2) устанавливает обязательность нотариуса при отчуждении или ипотеке доли в общем имуществе и при сделках с имуществом, находящимся под опекой или

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

² Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ. «Собрание законодательства РФ», № 29, 20.07.2015, ст. 4344)



принадлежащим малолетнему/ограниченно дееспособному. Это означает, что, если земельный участок находится в долевой собственности и доля отчуждается, такая сделка обычно подлежит заверению нотариусом. Исключение сделано для долей в сельскохозяйственных землях, согласно законоположению: сделка с долей сельскохозяйственной земли не требует нотариуса. Верховный Суд РФ это подтвердил: в определении №304-КГ18 (19.03.2019)³ указано, что сделка с выделенной долей земельного участка из сельхозземель не требует нотариального удостоверения. Таким образом, основная норма – нотариус нужен, но для долей из сельхозземель введено исключение (что мотивировано сложностями «идентификации» таких мелких объектов).

Кроме того, обязательной нотариальной форме подлежат специальные земельные договоры. В частности, договоры ренты недвижимости (в том числе земельного участка) должны удостоверяться нотариально (ст. 584 ГК РФ). Это означает: если собственник земли передаёт участок по договору пожизненной ренты, сделка заверяется нотариусом и регистрируется. По аналогии к земельным сделкам относится и договор пожизненного содержания с иждивением (п. 1 ст. 601 ГК РФ предусматривает передачу земли при пожизненном содержании). Несмотря на то, что прямой ссылкой на нотариуса в этой норме нет, практика следит за нотариальной формой при таких договорах, рассматривая её как обеспечивающую защиту обеих сторон.

Вдобавок, в соответствии с Федеральным законом от 13 декабря 2024 г. № 459-ФЗ «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» договор дарения так же подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Главная причина, по которой договор дарения недвижимости стал обязательным для нотариального удостоверения, — это защита граждан от мошенничества и необдуманных поступков. Раньше такие сделки часто заключались в простой письменной форме, чем пользовались злоумышленники. Они оформляли дарственные на пожилых людей, лиц с зависимостями или тех, кто не понимал последствий, в результате чего люди лишались единственного жилья. Нотариус при оформлении сделки выполняет роль независимого гаранта. Из этого следует вывод, что такие нововведения созданы с целью обеспечения защиты имущественных прав граждан от возможных злоупотреблений.

Нельзя не упомянуть что, в иных случаях – если стороны договора сами по желанию решают удостоверить сделку – нотариус вправе её заверить даже без обязательного требования, что тоже может служить дополнительной гарантией чистоты сделки и в очередной раз подчеркивает диспозитивную составляющую в делах, связанных с заключением сделок.

3

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.03.2019 № 304-КГ18-22555 по делу № А70-13041/2017, источник опубликования <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72101860/> (19.05.2026)



Нотариальное удостоверение играет ключевую роль именно в защите владельца земельного участка. Практика показывает, что нотариус проверяет наличие у продавца (дарителя, рентодателя и т. п.) права собственности на землю, изучает документы (кадастровые, налоговые и т. д.) и устанавливает наличие согласия всех необходимых лиц. Это снижает вероятность заключения сделки с «правонарушением»: например, часто нотариус выясняет, что на землю наложены аресты или ограничения, либо что имущество уже было ранее передано. Нотариальный акт сохраняется в реестре, и он сам по себе обладает высокой доказательственной силой, вплоть до возможности немедленного исполнения. Нужно отметить, что при нотариальном удостоверении стороны получают «больше гарантий» по сравнению с простой формой договора. Это связано с тем, что нотариус проверяет правовую чистоту сделки, доводит до сведения сторон все риски и следит за тем, чтобы предмет сделки был чётко определён.

Крайне действенным способом превенции также служит цифровизация, тема которой актуальна сейчас как никогда. Нотариус использует цифровые регистрационные реестры, это позволяет лучше отслеживать необходимые тонкости сделок, следить за чистотой процедуры и не допускать коллизионных моментов, что точно отмечают Акобян Ф. Ж. и Кузьмина М. В. в своей работе: «Внедрение электронных систем позволяет сократить время обработки заявлений, минимизировать бюрократические барьеры и снизить вероятность ошибок, связанных с человеческим фактором»⁴.

Судебная практика подтверждает значение нотариального контроля. Так, Верховный Суд РФ давал такое разъяснение: «Если для заключения сделки в соответствии с законом необходима нотариальная форма, несоблюдение её влечет ничтожность сделки на основании пункта 3 статьи 163 ГК РФ»⁵, то есть нотариальное удостоверение – это установленный законом способ проверки законности сделки, отсюда следует, что отсутствие нотариуса там, где он обязателен, есть не устранимый дефект, а изначальный порок сделки. Иными словами, суд высшего уровня трактует несоблюдение нотариальной формы как фундаментальную ошибку, препятствующую реализации договора.

Напротив, законность сделки с землёй также гарантировалась и в тех пределах, где нотариус не требуется. Так, Верховный Суд в Определении №304-КГ18 (2019) подтвердил, что, если объектом сделки является земельная доля сельскохозяйственного назначения, специальное требование нотариуса отсутствует. Этот пример подчёркивает, что суд учитывает реальный предмет сделки: в случае с мелкими сельхоздолями считалось невозможным полноценное нотариальное оформление, поэтому сделка остаётся в силе без нотариуса. Тем не менее при исках

⁴ Кузьмина М.В., Акобян Ф.Ж. Влияние новых технологий на развитие земельного права в РФ // Российская наука в фокусе перемен: сборник статей Всероссийской научно- практической конференции с международным участием (13 ноября 2024 года) г. Казань. С. 90–93.

⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 25 от 23.06.2015 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». "Российская газета", № 140, 30.06.2015



в отношении таких сделок суд оценивает неформальные аспекты, однако не аннулирует сделку за рамками требуемой закона формы.

Итак, российский опыт демонстрирует: нотариальное удостоверение применяется избирательно, в случаях, где защита собственника критична – например, при сделках с уязвимыми сторонами или сложными объектами. Это подтверждается мнением практиков: «споры об участии нотариусов в сделках... никуда не уходят. Одни говорят – удостоверение нотариусом – гарантия действительности сделки». По словам экспертов, нотариат «обеспечивает максимальную юридическую чистоту» операций с недвижимостью, помогая выявлять любые несоответствия до подписания⁶. Такая позиция разделяется большинством правоведов и закрепляется судебной практикой (например, требование нотариальной формы при сделках аренды, купли-продажи и дарения земли признаётся обязательным).

Обзор зарубежного опыта позволяет усилить аргументацию. В Германии практика учреждена на законодательном уровне: «для большинства важных правовых сделок законом предусмотрена нотариальная форма. Несоблюдение нотариальной формы влечёт за собой недействительность сделки»⁷. Это означает, что, например договор купли-продажи земельного участка без удостоверения у нотариуса в Германии просто не оформляется (что аналогично российской модели обязательной регистрации сделок с землёй). Во Франции также нотариальное участие в сделках с недвижимостью считается обязательным. Французские нотариусы в соответствии с Французским гражданским кодексом наблюдают за передачей прав на имущество, проверяют законность собственности, уплату налогов, составляют договор продажи и проводят передачу прав⁸. Эти примеры свидетельствуют о том, что в цивилистических странах нотариус традиционно рассматривается как гарантия защиты прав собственника при операциях с недвижимостью.

Нотариальное удостоверение сделок с земельными участками выступает действенным инструментом защиты прав собственников. Российский закон закрепляет его обязательность лишь в ситуациях, требующих дополнительной надёжности – при сделках с уязвимыми участниками (несовершеннолетние, недееспособные) и при обороте сложных объектов (земельные доли, договоры аренды). При этом ГК РФ и Верховный Суд подчёркивают, что при необходимости нотариуса его отсутствие влечёт недействительность сделки. Практика показывает, что удостоверенные нотариусом сделки гораздо реже оспариваются и создают владельцу земельного участка долговременные гарантии (как образно отметила Е. Лексакова,

⁶ Лексакова Е.Ю. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как способ защиты прав собственников // Нотариус. – 2021. – № 3. – С. 12–18.

⁷ Германское гражданское уложение (ГГУ) 1900 г. § 125, 126, источник опубликования https://ru.wikisource.org/wiki/Германское_гражданское_уложение (19.05.2026)

⁸ Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) 2011 г. ст. 1583, 1593, 1128, 1369, источник опубликования <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=INT&n=55696#wXXk4KVX5D7urFUE> (19.05.2026)



«пожизненную правовую и финансовую гарантию прав собственника»⁹). Данные примеры и зарубежная практика (Германия, Франция, Испания и др.) свидетельствуют о том, что система нотариального контроля способствует укреплению правовой защиты собственников и стабильности земельного оборота. В конечном итоге, нотариальное удостоверение сделок с землёй служит превентивной мерой – оно предотвращает не только бюрократические ошибки, но и грубые посягательства на право собственности. Это укрепляет доверие к сделкам с землёй, снижает судебные споры и тем самым выполняет функцию охраны прав землевладельцев.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (ч. I). – Ст. 4344.
6. Федеральный закон от 11.02.1993 № 4462-1 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 10. – Ст. 357.
7. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
8. Определение Верховного Суда РФ от 19.03.2019 № 304-КГ18-22546. – Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
9. Определение Верховного Суда РФ от 23.06.2023 № 4-КГ23-28-К1. – Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 10.
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. – М.: Статут, 2017. – 976 с.
12. Кузьмина М.В., Акобян Ф.Ж. Влияние новых технологий на развитие земельного права в РФ // Российская наука в фокусе перемен: сборник статей Всероссийской научно-

⁹ Лексакова Е.Ю. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как способ защиты прав собственников // Нотариус. – 2021. – № 3. – С. 12–18.



практической конференции с международным участием (13 ноября 2024 года) г. Казань. С. 90–93.

13. Суханов Е.А. Гражданское право: учебник. В 4 т. – М.: Статут, 2022.
14. Толстой Ю.К. Проблемы формы сделок в гражданском праве // Журнал российского права. – 2020. – № 6. – С. 45–52.
15. Маковский А.Л. Нотариат в механизме защиты гражданских прав // Государство и право. – 2019. – № 4. – С. 23–30.
16. Лексакова Е.Ю. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью как способ защиты прав собственников // Нотариус. – 2021. – № 3. – С. 12–18.
17. Кабалкин А.Ю. Сделки с недвижимостью: проблемы формы и государственной регистрации // Арбитражные споры. – 2022. – № 2. – С. 35–42.
18. Крашенинников П.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный). – М.: Статут, 2023. – 1320 с.
19. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / под ред. С.А. Боголюбова. – М.: Юрайт, 2022. – 456 с
20. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804. Источник опубликования <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=INT&n=55696#wXXk4KVX5D7urFUE> (19.05.2026)
21. Германское гражданское уложение (ГГУ) 1900 г. § 125, 126. Источник опубликования https://ru.wikisource.org/wiki/Германское_гражданское_уложение (19.05.2026)