Дата поступления рукописи в редакцию: 28.07.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 29.08.2025 г.
DOI: 10.24412/2782-3830-2025-7-172-176

АЛИКБЕРОВ Султан Абдулхаликович,
студент Северо-Кавказского института (филиала)
Всероссийского государственного университета юстиции
(РПА Минюста России),
e-mail: student26042004@mail.ru

АСКЕРОВ Эфлетдин Садитдинович,
доктор сельскохозяйственных наук, профессор,
профессор кафедры гражданского права и процесса
Северо-Кавказского института (филиала)
Всероссийского государственного университета юстиции
(РПА Минюста России),
e-mail: mail@law-books.ru

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ УЧАСТИЯ НОТАРИУСА В РАЗРЕШЕНИИ И ПРЕДОТВРАЩЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Аннотация. *В настоящей статье проводится анализ актуальных вопросов и проблем участия нотариуса в разрешении и предотвращении земельных споров. В данной статьей обосновывается данный вопрос, исходя из теории и практики земельного законодательства. Основное внимание уделяется разрешению правовых конфликтов с участием нотариуса в сфере земельных правоотношений.*

Ключевые слова: *земля, нотариус, конфликт, земельный кодекс, земельные споры, сделка, недвижимость.*

ALIKBEROV Sultan Abdulkhalikovich,
student of the North Caucasus Institute (branch)
of the All-Russian State University of Justice
(Russian Ministry of Justice)

ASKEROV Efletdin Saditdinovich,
Doctor of Agricultural Sciences, Professor,
Professor of the Department of Civil Law and
Procedure North Caucasus Institute (branch)
of the All-Russian State University of Justice
(Russian Ministry of Justice)

SOME ASPECTS OF THE NOTARY'S PARTICIPATION IN RESOLVING AND PREVENTING LAND DISPUTES

Annotation. *This article analyzes the current issues and problems of a notary's participation in resolving and preventing land disputes. This article substantiates this issue based on the theory and practice of land legislation. The main focus is on resolving legal conflicts involving a notary in the field of land relations.*

Key words: *land, notary, conflict, land code, land disputes, transaction, real estate.*

Земля представляет собой уникальную ценность в социальном и экономическом плане. Статья 9 Конституции РФ подчеркивает, что земля в России находится под охраной и используется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на данной территории.

Статья 1 Земельного кодекса РФ устанавливает приоритет охраны земли, рассматривая её как важнейший элемент окружающей среды и средство производства в сельском и лесном хозяйстве, над использованием в качестве объекта недвижимости.

Земля, в отличие от других видов недвижимости, служит единственным местом обитания людей и выступает природным фактором, прямо или косвенно вовлеченным в производство всех товаров и услуг.

На протяжении истории человечества земельные отношения играли центральную роль в общественной структуре и часто становились источником конфликтов. В России формировались специализированные институты для разрешения земельных споров, отражающие политическую линию государства.

В советский период преобладал административный порядок урегулирования земельных споров, сопровождавшийся подробной правовой регламентацией. Важность земли обуславливает необходимость ее усиленной охраны как части окружающей среды и ценного объекта собственности. Защита земли как элемента окружающей среды обеспечивается множеством органов контроля, однако защита имущественных прав на землю остается недостаточной, о чем свидетельствует рост числа земельных споров.

Повышенное внимание к земле требует комплексных мер защиты, учитывая ее роль в экосистеме и как объекта имущественных отношений. Несмотря на то, что экологическая защита земли находится под контролем различных инстанций, защита прав собственности на землю нуждается в усилении, что подтверждается ростом числа земельных конфликтов. К сожалению, действующее законодательство не закрепляет обязательного нотариального удостоверения сделок, объектом которых выступает земля (земельные участки или доли). Между тем именно нотариус может стать гарантом повышенной защиты имущественных прав и законных интересов граждан и юридических лиц на землю.

В соответствии со ст. 1 Основ законодательства о нотариате РФ, нотариусы, совершая нотариальные действия от имени государства, обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан и организаций, что является ключевой задачей нотариата.

В этой связи необходимо привести зарубежный опыт в области сделок с землей [1]. Так, в странах Центральной и Западной Европы, а также в Латинской Америке сделки с недвижимостью осуществляются государственной регистрационной системой. Эта система придает законную силу договорам по отчуждению недвижимости лишь в том случае, когда такие договоры заключены при посредстве судьи или нотариуса. Данная широко распространившаяся практика свидетельствует о ее предпочтительности перед другими системами.

Реформа гражданского законодательства 2012-2015 годов затронула систему государственной регистрации сделок и прав на недвижимость.Особое место в этой системе занимают учреждения, регистрирующие права и сделки с земельными участками. Это особое место обусловлено двойственной природой земельного участка как объекта правового регулирования.

Земельный участок, в силу ст. 130 Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ), отнесенные к недвижимому имуществу, имущественные права, иные вещные права на которые, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. В силу прямо выраженного положения статьи 131 ГК РФ регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты и другие права в случаях, предусмотренных законами.

В то же время земельный участок также является объектом земельно-правовых отношений. Часть 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) определяет земельный участок как недвижимую вещь, которая является частью земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее как индивидуально определенную вещь.

В нормативных документах нет унифицированного толкования земельного участка как обособленного объекта. С момента принятия Земельного кодекса в 2001 году, законодательство использовало разнообразные юридические интерпретации термина «земля».

В этой ситуации возрастает значимость теоретических изысканий для совершенствования правовых механизмов. Нотариальное заверение операций с земельными участками играет ключевую роль в предварительном анализе правомерности действий участников сделки и, соответственно, сокращает количество судебных споров.

Как отмечает главный управляющий Федеральной нотариальной палаты Германии, Ханнс-Якоб Пютцер, нотариат выполняет функцию «предварительного правосудия», являясь своего рода «судьей до суда»[2].

Введение обязательного нотариального удостоверения сделок с землей имеет ряд преимуществ:

1) При обращении к нотариусу стороны имеют большую возможность уяснить смысл и сущность самой сделки, а также возможные правовые последствия этой сделки.
2) Нотариус сам может составить проект договора, что очень часто вызывает затруднения у сторон

3) Реализуется необходимость в защите интересов обеих сторон.
4) Заключение соответствующего договора с участием нотариуса при возникновении и дальнейшем рассмотрении возможных споров помогает отнести данные доводы о недействительности сделки, кроме того существенным образом снизит риск фальсификации доказательств и иных злоупотреблений и превышений сторон[3].

Действующее законодательство значительно укрепляет доказательственную силу нотариально удостоверенных или засвидетельствованных документов, что непосредственно вытекает из статей 160, 163 и 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также ряда других норм. В результате нотариальные документы становятся бесспорными, поскольку опровергнуть их содержание значительно сложнее, чем в случае с другими сделками и действиями, оформленными в простой письменной форме.

Нотариус непосредственно осуществляет контроль за недопущением заключения договора, противоречащего закону, а также предупреждает злоупотребления доверием сведущего лица по отношению к несведущему, с тем чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред. «Нотариус в соответствии с законом беспристрастен при совершении нотариальных действий и оказывает в равной мере правовую помощь всем лицам, обратившимся к нему»[4].

Кроме того, нотариусы не осуществляют проверку на наличие возможных запретов на отчуждение земельного участка, поскольку такая обязанность не входит в их функции.

Существенно отметить, что нотариус выступает гарантией не только для сторон сделки, но и для третьих лиц, включая членов семьи собственника, особенно несовершеннолетних детей. Защита прав несовершеннолетних стала особенно важной 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 будущемисключить возникновение имущественных споров.

Нотариальное свидетельствование представляет собой публичное подтверждение существования и бесспорности (в силу специфики нотариальной компетенции) права. Типичным примером служит оформление свидетельства о праве на наследство. Влияние нотариата на защиту прав собственности при сделках с землей значительно, однако его возможности используются не в полной мере. Данный вопрос требует дальнейшего анализа и, возможно, внесения изменений в законодательство.

В то же время, не следует сводить роль нотариата исключительно к обеспечению законности земельных сделок, то есть к превентивной юстиции. Необходимо учитывать более широкий спектр задач, которые может решать нотариат в сфере гражданского оборота.

На сегодняшний день одна из главных проблем судебной деятельности - обеспечение рассмотрения всех дел, отнесенных к их подведомственности, невозможна без разгрузки судов.

Именно нотариат, на наш взгляд, может взять на себя функцию разрешения споров, вытекающих из нотариально оформленных сделок, объектом которых выступает земля.

При этом законодательно, путем внесения соответствующих поправок в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, Гражданский процессуальный и Земельный кодексы Российской Федерации, следует закрепить императивную подведомственность данной категории споров[5].

До обращения в судебные инстанции, стороны обязаны попытаться разрешить юридический конфликт через нотариуса, заверившего сделку с земельным участком. В этой ситуации нотариус выполняет роль посредника, стремящегося к урегулированию спора мирным путем. Очевидно, что нотариусу, удостоверившему законность земельной сделки и выступившему гарантом, проще найти компромисс между сторонами.

Нотариальное урегулирование споров отличается от классической медиации из-за особого статуса нотариуса, наделенного государственными полномочиями. Процедура может выглядеть следующим образом: заинтересованная сторона подает нотариусу заявление с изложением требований и просьбой о примирении.

Нотариус, изучив заявление, выносит и направляет сторонам нотариальный акт с информацией о споре, участниках, времени и месте медиации. Далее он проводит примирительные процедуры: беседует со сторонами, предлагая каждой высказаться и представить доказательства. Нотариус следит за порядком, при необходимости помогает в сборе доказательств.

Затем он общается с каждой стороной отдельно, выясняя неучтенные моменты. Важно, чтобы нотариус был беспристрастен, задавал уточняющие вопросы и предлагал варианты решения. При необходимости нотариус встречается со сторонами несколько раз, пока они не придут к соглашению.

Если установленные сроки истекли, а соглашение не достигнуто, примирение не состоялось. Нотариус может досрочно прекратить процедуру, если примирение невозможно или одна из сторон ее игнорирует [6].

Вместе с тем в любом случае окончание процедуры примирения должно быть оформлено итоговым нотариальным актом. Данный акт может быть нескольких видов. Первый выносится при достижении сторонами соглашения по поводу предмета спора и является, по сути, аналогией определения суда об утверждении мирового соглашения.

Указанный акт должен содержать данные о сторонах, предмете спора, согласованные условия разрешения конфликта, способы и сроки их исполнения. Кроме того, он должен иметь обязательную силу для сторон конфликта, каждая из которых в случае нарушения условий утвержденного соглашения вправе обратиться в суд за защитой своих прав (получением исполнительного листа).

Второй вид итогового нотариального акта выносится в том случае, если стороны спора не достигли какого-либо соглашения либо одна из сторон уклоняется от участия в примирительных процедурах. При этом итоговый нотариальный акт должен содержать указание на предмет спора и четкое описание позиций каждой из сторон (либо одной стороны, в случае уклонения второй от участия в примирительных процедурах).

В любом случае, нотариальное удостоверение сделки должно соответствовать законодательным нормам. Нотариус обязан отказать в утверждении соглашения, если оно не соответствует закону или ущемляет права третьих лиц.

Финальный нотариальный акт должен стать обязательным этапом перед обращением в суд, где он может быть использован в качестве доказательства.

Преимущества досудебного урегулирования споров, связанных с нотариально заверенными сделками, неоспоримы.

Во-первых, предварительное примирение с участием нотариуса, гарантирующего законность сделки, сокращает число необоснованных исков и уменьшает вероятность фальсификации доказательств.

Во-вторых, даже при отсутствии соглашения, участие нотариуса помогает сторонам четко определить свои позиции, собрать доказательства и подготовиться к судебному процессу. Это особенно важно, учитывая сложность земельных споров, требующих тщательной подготовки.

В-третьих, значительно снижается нагрузка на суды. Данное обстоятельство связано с уменьшением количества необоснованных исков, возможностью мирного урегулирования спора, а также с тем, что вся подготовка дела к разбирательству, по сути, будет производиться на стадии проведения предварительных примирительных процедур самими сторонами спора и нотариусом.

Когда нотариальный акт, составленный после примирительных процедур, ясно отражает позиции сторон и подкреплен документами, суд может существенно ускорить подготовку дела к слушанию. Разумно было бы закрепить законодательно упрощенный порядок рассмотрения таких дел, основанный на анализе судом материалов, представленных нотариусом после примирения, для вынесения итогового решения.

Случаи, когда правоустанавливающий документ на объект сделки выдан судом, особенно после длительного разбирательства, неизбежно повышают внимание юристов, представителей сторон и самих нотариусов, вызывая осторожность.

Перспектива сделки с имуществом, которое может стать предметом нового или возобновленного спора между теми же сторонами, может быть очевидна из судебных документов, предъявленных для подготовки нотариальной сделки. В практическом и юридико-психологическом плане нотариальный акт имеет приоритет, как наиболее точно и полно отражающий свободное волеизъявление сторон, содержание сделки и распределение прав и обязанностей, а также устанавливающий ответственность за нарушения условий.

Кроме того, можно отметить основные преимущества предварительного урегулирования спора с участием нотариуса.

Во-первых, проведение предварительных примирительных процедур с участием нотариуса, выступавшего гарантом законности сделки сторон, позволяет уменьшить количество необоснованных исков, снижает возможность фальсификации доказательств и иных возможных злоупотреблений сторон.

Во-вторых, случаи, когда правоустанавливающий документ на объект сделки выдан не нотариусом, а судом, тем более в итоге затяжного и сложного судебного разбора, вызывает у юриста, представителя участника договора, да и у нотариуса повышенную внимательность, а порой и настороженность.

В-третьих, значительно снижается нагрузка на суды. Данное обстоятельство связано с уменьшением количества необоснованных заявлений и ходатайств, возможностью «мирного» урегулирования спора, а также с тем, что вся подготовка дела к разбирательству, по сути, будет производиться на стадии проведения предварительных примирительных процедур самими сторонами спора и нотариусом.

Обращение в суд для урегулирования спора зачастую не приводит к истинному разрешению

конфликтной ситуации. Это связано с необходимостью принудительного исполнения вынесенного судебного решения, что влечет за собой вовлечение в конфликт дополнительных государственных структур. В отличие от этого, урегулирование спора с участием нотариуса-медиатора представляется более результативным подходом. Данный метод позволяет достичь компромиссного решения, исключая принуждение и сокращая временные и финансовые издержки, связанные с судебным разбирательством.

Учитывая вероятные возражения относительно правомерности рассмотрения споров, возникающих из нотариально заверенных сделок с земельными участками, следует подчеркнуть новаторский характер данного исследования. Его цель заключается в поиске наиболее эффективных способов разрешения правовых конфликтов между сторонами, предметом которых является ценное имущество – земля.

Список литературы:

[1] Киселев С.В. Земля и строение как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2021. N 1(6).

[2] Пютцер Х.-Я. Нотариат в частноправовой системе // Современный нотариат. Структуры и задачи. Кельн, 2013. С. 169.

[3] Ярков В.В. Нотариат в правовой системе России (аналитико-информационная записка). URL: http:// www.notiss.ru/ usrimg/ yarkov_ concept_97.htm.

[4] Емалтынов А.Р. Использование административной формы урегулирования земельных споров // Тезисы докладов X международной научно-практической конференции. Магнитогорск. 2012. С.215-218.

[5] Москаленко И.В. Роль нотариальных действий в наследственных правоотношениях и активное внедрение новых информационных технологий // Нотариус. 2019. N 3. С. 2 - 5.

[6] Соколова Е.И. Конституционно-правовой статус нотариальных палат субъектов Российской Федерации // Нотариус, 2015. № 3. С. 9-11.

Spisok literatury:

[1] Kiselev S.V. Zemlya i stroenie kak ediny`j ob``ekt nedvizhimosti (na primere evropejskix stran) // Nedvizhimost` i investicii. Pravovoe regulirovanie. 2021. N 1(6).

[2] Pyutcer X.-Ya. Notariat v chastnopravovoj sisteme // Sovremenny`j notariat. Struktury` i zadachi. Kel`n, 2013. S. 169.

[3] Yarkov V.V. Notariat v pravovoj sisteme Rossii (analitiko-informacionnaya zapiska). URL: http:// www.notiss.ru/ usrimg/ yarkov_concept_97. htm.

[4] Emalty`nov A.R. Ispol`zovanie administrativnoj formy` uregulirovaniya zemel`ny`x sporov // Tezisy` dokladov X mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. Magnitogorsk. 2012. S.215-218.

[5] Moskalenko I.V. Rol` notarial`ny`x dejstvij v nasledstvenny`x pravootnosheniyax i aktivnoe vnedrenie novy`x informacionny`x texnologij // Notarius. 2019. N 3. S. 2 - 5.

[6] Sokolova E.I. Konstitucionno-pravovoj status notarial`ny`x palat sub``ektov Rossijskoj Federacii // Notarius, 2015. № 3. S. 9-11.

