СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ …… 4
ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ…… 8
1.1 Понятие земельного участка как объекта гражданских прав ……. 8
1.2 Нормативно-правовое регулирование договора купли-продажи земельных участков ……... 11
1.3 Особенности купли-продажи земельных участков …….. 17
ГЛАВА 2 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ …….. 22
2.1 Предмет, цена и государственная регистрация договора купли-продажи земельных участков…… 22
2.2 Права, обязанности и ответственность сторон договора купли-продажи земельного участка……. 29
2.3 Особенности договора купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения……. 37
ГЛАВА 3 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ В СВЯЗИ С ВОЗНИКНОМЕНИЕМ И ПРЕКРАЩЕНИЕМ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ……. 41
3.1 Основные способы приобретения (возникновения) права собственности на землю…… 41
3.2 Основания и способы прекращения права собственности на землю 46
3.3 Пути и проблемы дальнейшего совершенствования правового регулирования купли-продажи земельных участков……. 55
ЗАКЛЮЧЕНИЕ…….. 61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ…….. 64
ПРИЛОЖЕНИЯ…….. 69

ВВЕДЕНИЕ

Важность выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что земля имеет особую ценность для человеческого общества и является источником различного богатства. Прежде всего, она служит единственным местом обитания для людей всех поколений, выполняет функцию пространственного базиса для размещения и развития отраслей производства. Среди материальных условий, необходимых для производственной деятельности людей, особое место принадлежит земле с ее почвенным покровом, недрами, лесами и водами. По сравнению с другими природными ресурсами земля выполняет наиболее важную и обширную функцию в системе общественных отношений, и поэтому вопросы, связанные с правомерным использованием и охраной земель являются сегодня одними из наиболее важными.

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы в том, что земля, являясь недвижимостью, играет огромную роль в экономике любой страны, РФ не исключение. Не менее важное место на рынке недвижимости занимает земельный рынок. Но количество сложных моментов и нюансов связанных с определением самого земельного участка как такого, определением субъектов сделки купли - продажи земельного участка, их прав, обязанностей и ответственности осложняют процесс переговоров, заключения и исполнения договора купли продажи земельного участка. Главная проблема здесь в том, что законодательная база не до конца проработанная. Процесс становления законодательства, регулирующего отношения по продаже земли, не завершен, перманентно принимаются новые нормативные правовые акты, вносятся изменения и дополнения в уже имеющий правовой массив. При этом сами нормы, подчиняясь сложившимся взглядам о системе права, часто формируются под знаком отраслевой принадлежности и изначально не гармонизированы, в частности, нормы гражданского и земельного законодательства порою противоречат друг другу, если не прямо, то в контексте правового механизма. В то же время

нельзя утверждать, что законодательные новеллы последних лет полностью осмыслены в юридической науке.

Объектом исследования являются сами социальные отношения, возникающие при купле-продаже земельных участков.

Предмет исследования - правовые нормы, регулирующие данные отношения, положения доктрины, литературные источники о купле-продаже земельных участков.

Нормативно-правовая база выпускной квалификационной работы включает Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «О землеустройстве», Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другие нормативно-правовые акты.

Эмпирическую базу выпускной квалификационной работы составили материалы судебной практики по спорам, связанным с оборотом земельных участков.

Практическая значимость работы состоит в том, что в ней обобщены теоретические позиции известных авторов по проблемам определения предмета договора купли продажи земельного участка, его исполнения связанным с особенностями самого предмета договора как такового. Значимость данной выпускной квалификационной работы состоит в том, что ее выводы и рекомендации могут быть использованы законодателем при рассмотрении вопроса изменения законодательства.

Существенно, также, что интенсивная хозяйственная политика, меры по обеспечению населения полноценным жилищным фондом, необходимость размещения новых производств и объектов социальной инфраструктуры, а также сопряженные факторы в самом кратчайшем времени лишь увеличат потребность в земельных площадях самого различного назначения и тем самым лишь обострят проблемы оборота земли.

Цель исследования - раскрыть особенности применения правового института купли-продажи в отношении земельных участков,

охарактеризовать его специфику на базе современного законодательства с учетом не только гражданского, но и земельного законодательства, внести предложения по совершенствованию правового регулирования и толкованию соответствующих норм.

Задачи правоприменительных органов и законодателя значительно усложняются и в связи со значительной спецификой самих объектов -земельных участков. Здесь необходимо учитывать единство земли как таковой и ее влияние на всю сферу жизнедеятельности населения, с одной стороны, и уникальность отдельных земельных участков, с другой. Многообразие функциональных характеристик земельного участка, часто имеет противоречивые направления (земля и товар, и социально-политический компонент государства, она объект с правовым режимом недвижимости, но и сама служит основанием для других объектов недвижимости и тому прочее), приводит к необходимости учитывать структурированность земельного участка как объекта гражданских правоотношений, но это не всегда возможно.

Для достижения цели в работе определены следующие задачи:

-определить понятие земельного участка;

-определить особенности купли-продажи земельного участка;

-рассмотреть нормативно - правовое регулирование договора купли–продажи земельных участков;

-изучить предмет, цену и государственную регистрацию договора купли - продажи земельных участков;

-рассмотреть права, обязанности и ответственность сторон договора купли - продажи земельного участка;

-рассмотреть основные способы приобретения (возникновения) права собственности на землю;

-рассмотреть основания и способы прекращения права собственности на землю;

-рассмотреть пути и проблемы дальнейшего совершенствования правового регулирования купли-продажи земельных участков.

Положения выносимые на защиту: характеристика земельных участков как объектов гражданских прав, содержание договоров купли-продажи земельных участков и характеристика проблем правоприменительной практики в связи с возникновением и прекращением права собственности на землю и пути их решения.

Содержание выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список использованной литературы и приложений.

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

1.1 Понятие земельного участка как объекта гражданских прав

Земельные отношения - это отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (п.1 ст.3 ЗК РФ, ч.1 ст.9 Конституции РФ) [4;1].

Статья 6 Земельного кодекса РФ выделяет три вида объектов земельных отношений. Такими объектами являются: 1) земля как природный объект и природный ресурс; 2) земельные участки; 3) части земельных участков (п.1 ст.6 ЗК РФ) [4].

Земля, которая является природным объектом (частью природной среды, природными экосистемами, основой жизни и деятельности людей) и природным ресурсом, рассматривается Земельным законодательством с точки зрения ее охраны и использования (извлечения полезных свойств) для удовлетворения разных потребностей человека (п.1 ст.6 ЗК РФ). В соответствии с п.2 ст.12 Земельного кодекса РФ земля, независимо от формы ее существования (земля, земельный участок или его часть), подлежит защите от деградации, рассеивания, загрязнения, нарушения состояния земли и иных неблагоприятных (вредных) по итогам хозяйственной деятельности [4].

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или же выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст.11.2 ЗК РФ) [4].

Земля и земельные участки являются разными объектами правоотношений, несмотря на то, что между этими категориями существует диалектическая связь. Земля как природный объект выступает предметом экологических правоотношений; а земля как природный ресурс - земельно-управленческих (например, при установлении, либо же смене категорий земель); и только земельный участок как индивидуализированное на местности недвижимое имущество имеет возможность являться объектом

гражданских правоотношений и находиться в частной, муниципальной, либо государственной собственности

Объектом земельных отношений может быть часть земельного участка (п.1 ст.6 ЗК РФ). Согласно закону, если земельный участок приобретает отделимый характер, то предметом гражданского оборота может быть не только весь земельный участок, но и его часть, и в данном случае он приобретает статус самостоятельного земельного участка. Часть земельного участка может быть предметом земельных отношений, если размер такой доли позволяет использовать земельный участок в соответствии с разрешенным использованием, без перевода в другие категории земель [4].

Для того чтобы земельный участок был предметом гражданских правоотношений, он должен появиться в натуре. Земельный закон предусматривает порядок такого образования. В соответствии со статьей 11.2.Земельного кодекса РФ, земельный участок образуется в результате раздела земельного участка, слияния, перераспределения, либо выделения из земельного участка, а также земли, находящейся в собственности государства или муниципального образования [4].

Земельные участки, образованные в порядке, предусмотренном Земельным законодательством, являются недвижимым имуществом, объектами гражданства и объектами гражданского права (см. статьи 128-130, 133, 260ГК РФ). Как и любая другая вещь, земельный участок, отвечающий требованиям гражданского и земельного законодательства, подлежит таким сделкам, как аренда, продажа и так далее [2].

Из определения земельного участка, установленного в приведенных нормах, следует, что такой участок имеет возможность быть объектом гражданско-правовых и земельных отношений только в том случае, что его границы «описаны и удостоверены в установленном порядке». Это касается и способности земельного участка быть объектом права собственности, права аренды и других прав на землю.

Установление фактических границ земельного участка осуществляется в процессе землеустройства, которое включает, в частности, мероприятия по исследованию состояния земельного участка, планированию и организации рационального использования земельного участка и его охраны, установлению новых объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

Правовое регулирование отношений в сфере землеустройства осуществляется Федеральным законом от 18.06.2001 N 78-ФЗ «О землеустройстве», в дополнение к статьям 68 и 69 ЗК РФ, иными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (в том числе министерствами), а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ [6;4].

Для того чтобы земельный участок стал объектом не только земельных, но и гражданско-правовых отношений, объектом субъективных гражданских прав (в том числе арендных), он должен пройти государственный кадастровый учет по правилам ст.70 Земельного кодекса. Если в результате землеустройства земельный участок может быть разделен на две, три и более частей, то каждая такая часть должна рассматриваться как самостоятельный земельный участок, представляющий объект отношений между земельным и гражданским правом, объект гражданства и подлежащий кадастровому учету страны на основании установленных правил [4].

В соответствии с ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ сведения о возможности, либо невозможности раздела земельного участка на несколько участков могут быть включены в градостроительный план участка. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, важной для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка [5].

Обратим внимание на то, что значение понятий «земельный участок» и «земля» в гражданских правоотношениях не одно и то же. Понятие «земля»

в современном российском праве, в отличие от «земельных участков», не имеет каких-либо индивидуальных особенностей.

Таким образом, в земельном законодательстве РФ понятие земельного участка определено довольно узко, потому что не учитывается неразрывная естественная связь земельных участков с другими природными объектами на земельном участке. В связи с этим сформулировано определение земельных участков следующим образом: «Земельный участок-часть поверхности земли (в том числе поверхностный 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 о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами».

1.2 Нормативно-правовое регулирование договора купли-продажи земельных участков

В течение многих лет земля была исключена из гражданского оборота, и советское земельное законодательство не допускало возможности совершения сделок с землей. Права на землю преимущественно возникали из актов органов государственной власти. Сделки с землей были строго запрещены и подлежали уголовному наказанию. В условиях, когда гражданско-правовое регулирование оборота иных объектов недвижимости продолжало развиваться и совершенствоваться, земельные участки стали следовать судьбе иного недвижимого имущества - строений или сооружений: при переходе прав на строение в большинстве случаев к приобретателю права переходило право пользования земельным участком. К сожалению, даже после того, как земельные участки были вновь законодательно признаны недвижимостью, в гражданско-правовом регулировании

сохранилась тенденция воспринимать земельный участок как зависимый от судьбы основной недвижимости - строения.

Возможность совершения сделок с земельными участками возникла в связи с разгосударствлением собственности на землю, введением аренды земли и признанием права частной собственности на землю. Единственный вид сделки с землей «аренда» был закреплен в законодательстве до введения частной собственности на землю.

С принятием Конституции РФ 12 декабря 1993г. и Гражданского кодекса РФ (первой и второй частей) процесс сближения и последующей унификации правового регулирования сделок с замлей и иными объектами недвижимости стал развиваться быстрыми темпами.

Помимо граждан и юридических лиц, также сторонами сделок с земельными участками могут быть: государство и муниципальные образования в лице официально уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления, осуществляющих функции распоряжения государственной и муниципальной собственностью. То есть, сторонами сделки являются участники земельных отношений, определенные в п.1 ст.5 Земельного кодекса РФ [4].

Статья 36 Конституции РФ предусматривает то, что собственник может свободно владеть, пользоваться и распоряжаться землей, но может ограничиваться свободное распоряжение землей в интересах общества. Именно поэтому новый земельный закон РФ устанавливает, как нормы, ограничивающие, либо запрещающие передачу отдельных видов земельных участков, оговаривающие специальные договорные условия, так и те, которые направлены на создание единого объекта недвижимости. Общее понятие оборотоспособности закреплено в ст.129 Гражданского кодекса РФ, в которой объекты гражданских прав могут свободно передан от одного лица к другому путем универсального юридического наследования или иным способом при условии, что они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Вторая часть Гражданского кодекса РФ подробно регулирует

порядок совершения сделок с различными объектами недвижимости, в том числе и земельными участками [1;2].

Положение ст.36 Конституции РФ о том, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц, получило дальнейшее развитие в Гражданском кодексе РФ (п.3 ст.209). ГК РФ также закрепил положение о том, что перечисленные правомочия собственника земли и других природных ресурсов осуществляет в той мере, в какой их оборот допускается законом (п.3 ст.129 ГК РФ). Эти нормы стали основой для установления земельным законодательством ограниченной оборотоспособности земельных участков [1;2].

Положения земельного законодательства, регулирующие совершение сделок с земельными участками, не ограничиваются только нормами, предусматривающими изъятие из оборота, либо ограничение в обороте отдельных земельных участков. Статьями 35, 36, 37 Земельного кодекса РФ предусмотрены особые правила, касающиеся приобретения и отчуждения земельных участков. Статья 35 предусматривает, что отчуждение здания, строения, сооружения в случаях, когда земельный участок принадлежит их собственнику, производится вместе с земельным участком. Такое положение земельного законодательства основано на принципе единой судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества [4].

Статья 39.20 Земельного кодекса РФ регулирует особенности приобретения прав на застроенные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности: собственники зданий, сооружений и сооружений, расположенных на этих участках, имеют исключительное право на приватизацию таких участков [4].

Появление ст.37 Земельного кодекса РФ, регулирующей особенности купли-продажи земельных участков, стало результатом реализации принципа

разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства (п.1 ст.1 ЗК РФ) в сфере оборота земельных участков. Сделки с земельными участками совершаются в соответствии с нормами гражданского законодательства и его требованиями в отношении законности их содержания, способности сторон сделки к участию в сделке, соответствия воли и волеизъявления, соблюдения формы сделки [4].

Статьей 37 Земельного кодекса РФ установлен ряд требований, соблюдение которых при совершении сделок с земельными участками, в первую очередь сделок купли-продажи, является обязательным. К их числу относятся следующие требования: к объекту договора купли-продажи земельного участка, в отношении которого должен быть проведен кадастровый учет, и к продавцу участка - по предоставлению покупателю имеющейся у него информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования; к условиям договора купли-продажи земельного участка; к информации, предоставляемой продавцом в отношении земельного участка и о гарантиях покупателю участка [4].

К договорам купли-продажи земельных участков в равной степени применяются положения статей 549 - 551, 554 - 556 Гражданского кодекса РФ, в ряде случаев с последующей конкретизацией в нормах Земельного кодекса РФ. В соответствии со ст.554 Гражданского кодекса РФ в договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, а при отсутствии этих данных условие о недвижимом имуществе считается несогласованным. Земельное законодательство закрепило особый способ определения и индивидуализации земельного участка – формирование земельных участков с последующим их кадастровым учетом. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» производится процедура описания земельного участка и присвоения ему уникального кадастрового номера. Наличие в Земельном кодексе РФ требований о

проведении кадастрового учета по отношению к земельному участку - объекту сделки связано с тем, что в процессе приватизации земель переход прав на земельные участки, в том числе участки, занятые приватизируемыми предприятиями, часто осуществлялся по фактическому землепользованию, без установления границ земельных участков и их инвентаризации. Что касается земельных участков, переданных в собственность граждан, либо перешедших в их частную собственность путем перерегистрации ранее предоставленного права на землю, то в течение определенного периода времени эти права подтверждались документами, приложение плана земельного участка к которым не являлось обязательным [3;17].

Одной из особенностей аренды и купли-продажи земель, находящихся в государственной собственности, стало широкое использование торгов. Это относительно новый институт современного земельного законодательства, получивший достаточно широкое развитие в течение последних 10 лет на территориях тех субъектов РФ, где активно развивались рыночные отношения.

В настоящее время проведение торгов регулируется ст.39.11. Земельного кодекса РФ, где закреплены лишь наиболее общие требования к приобретению земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка [4].

Предметом торгов (аукционов) может быть сформированный земельный участок с установленными границами, либо же право на заключение договора аренды такого земельного участка. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти, либо орган местного самоуправления, который обладает правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах своей компетенции, установленной в соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного кодекса РФ. Перечисленные органы определяют на основании

отчета оценщика начальную цену земельного участка, либо начальный размер арендной платы, величину их повышения (шаг аукциона). Задаток для участия в торгах должен быть не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы [4].

Извещение о проведении торгов публикуется не менее чем за тридцать дней до проведения торгов и должно содержать, в частности, следующую информацию о земельном участке: местоположение (адрес), площадь, границы, обременения, целевое назначение, кадастровый номер и разрешенное использование, а также любые иные сведения, позволяющие индивидуализировать земельный участок. Указываются дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности.

Договор купли-продажи(аренды) земельного участка между продавцом и победителем торгов заключается в срок не позднее двадцати дней с момента оформления протокола о результатах торгов.

Земельный кодекс РФ не предусмотрел каких-либо особенностей регулирования совершения иных сделок с земельными участками. Общим правилом при совершении сделок остается необходимость учета положений о делимом и неделимом земельном участке, об установленных минимальных и максимальных размерах участка при совершении сделок с земельными участками, либо их частями. Например, ограничение наследования участков из земель сельскохозяйственного назначения установлено ст.11 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Толкование положений указанной статьи позволяет сделать вывод о том, что иностранные граждане, лица без гражданства не смогут получить по наследству земельный участок в собственность или на праве пожизненного наследуемого владения, а иностранные юридические лица и российские юридические лица с более чем 50% доли иностранного капитала в уставном (складочном) капитале не получат участок по наследству в собственность. Также установлены ограничения на деление участка между наследниками, если в результате

могут образоваться участки размером менее минимального размера, установленного субъектами РФ [7].

Таким образом, правила совершения сделок с землей неодинаковы для земельных участков различных категорий и целей использования. Структурно правовой институт купли-продажи земельных участков полностью не сформирован. Нормы параграфа 7 гл.30 Гражданского кодекса РФ обеспечивают учет лишь отдельных особенностей земельного участка как объекта недвижимости. Поэтому нормы об обороте земли в тексте Гражданского кодекса РФ требуется свести воедино, что - в целях минимизации законодательных перемен можно было бы сделать путем развития ряда положений главы 17 Гражданского кодекса РФ (раскрывая полномочия собственника по распоряжению земельным участком) [3].

1.3 Особенности купли-продажи земельных участков

Общие положения о купле-продаже земельных участков, содержащиеся в главе 30 Гражданского кодекса РФ, применяются к отношениям, связанным с куплей-продажей земельных участков, с учетом особенностей, установленных земельным законодательством РФ. Земельный кодекс РФ содержит дополнительные требования к договорам купли-продажи земельных участков, несоблюдение которых влечет недействительность договора [3].

Согласно п.1 ст.37 Земельного кодекса РФ, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В результате земельному участку присваивается кадастровый номер. В соответствии со ст.5 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ каждый

объект недвижимости, сведения о котором зарегистрированы в Государственном реестре недвижимости, имеет государственный регистрационный номер, который не повторяется во времени на территории Российской Федерации кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом регистрации прав[4;8].

В договорах купли-продажи земельных участков не могут быть включены условия, предусмотренные в п.2 ст.37 Земельного кодекса РФ. Если эти условия будут включены в такие договоры, то они будут являться недействительными [4].

Недопустимыми являются следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

-устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

-ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами;

-ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей.

Несмотря на то, что п.2 ст.37 Земельного кодекса РФ содержит исчерпывающий перечень условий, которые признаются недействительными, этот перечень нельзя рассматривать как исчерпывающий в строгом смысле слова. В силу п.3 ст.22 Гражданского кодекса РФ любые сделки, направленные на ограничение правоспособности или дееспособности, ничтожны. Поэтому, например, содержащееся в договоре купли-продажи земельного участка условие, в силу которого покупатель такого участка не вправе предъявлять продавцу какие-либо иски, вытекающие из договора купли-продажи, также должно признаваться ничтожным в силу общих норм ГК РФ [4;2].

В случае предоставления продавцом заведомо ложной информации о земельном участке, указанной в п.3 ст.37 Земельного кодекса РФ, покупатель вправе требовать:

А) уменьшения покупной цены;

Б) расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков.

Такое же право принадлежит каждой стороне договора мены земельным участком, а также арендатору земельного участка.

Указанное право возникает в случае предоставления продавцом (арендодателем, стороной договора мены) заведомо ложной информации:

-о разрешении на застройку данного земельного участка;

-об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

-об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;

-о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;

-иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке (аренде, мене) данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами[4].

Кроме того, при заключении договора купли-продажи земельного участка продавец обязан соблюдать преимущественное право на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъекта РФ, либо в случаях, установленных законом субъекта Федерации, органа местного самоуправления. Эта обязанность предусмотрена в статье 8 Федерального закона от 31.10.2003 № 1080-220 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и означает то, что продавец земель сельскохозяйственного назначения обязан уведомить в

письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней. Извещение возможно вручить под расписку, либо направить заказным письмом с уведомлением о вручении [7].

В случае если субъект РФ или в соответствии с законом субъекта РФ муниципальное образование отказывается от покупки, либо не уведомляет продавца в письменной форме о своем намерении приобрести проданный земельный участок в течение тридцати дней с момента получения уведомления, продавец вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже цены, указанной в извещении, в течение одного года.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, признается Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения ничтожной.

Земельный кодекс РФ запрещает продавцу навязывать покупателю ложную информацию о земельном участке (п.3 ст.37 ЗК РФ). Этот запрет распространяется также на случаи обмена землями и сдачи земли в аренду (п.4 ст.37 ЗК РФ). Но кроме заведомо ложной информации существует вариант информационного вакуума, когда передающее землю лицо утаивает существенные сведения о ней, не показывает и не передает своему партнеру относящиеся к ней важные документы. Закон умолчал об обязанности передающего лица уведомить своего контрагента об обращенных к владельцу участка (и пока не исполненных) предписаниях суда и надзорных органов, а равно о заявленных исках и претензиях соседей, либо посторонних лиц, касающихся этого же участка (если такие предписания, иски и претензии существуют). Все такие обстоятельства должны выявиться, если в договоре между сторонами делается ссылка на соответствующие документы

(или на их отсутствие). Сокрытие этих документов, умолчание о лежащих на земельном участке обязательствах и ограничениях, а также о предъявленных исках и претензиях, основанных на земельных отношениях, следовало бы считать ненадлежащим поведением передающего земельный участок лица[4].

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что существенные особенности договора купли-продажи земельных участков позволяли предположить, что эти особенности отражены в тексте земельного кодекса РФ. Однако статья 37 Земельного кодекса РФ («Особенности купли-продажи земельных участков») многого не предусматривает [4].

Таким образом, в целях правильного толкования норм закона, определяющих особенности купли-продажи земельных участков, предлагается внести следующие изменения в п.1 ст.37 Земельного кодекса Российской Федерации: «Обязательным дополнением к договору купли-продажи является кадастровая карта (план) продаваемого земельного участка, заверенная органами, осуществляющими кадастровый учет земельного участка» [4].

ГЛАВА 2 СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1 Предмет, цена и государственная регистрация договора купли - продажи земельных участков

Купля-продажа земельных участков является одной из наиболее распространенных сделок с землей и осуществляется по правилам гражданского законодательства с учетом особенностей, предусмотренных Земельным кодексом (ст.37, 38 и др.), и иными федеральными законами [4].

Договор купли-продажи земельного участка является гражданско-правовым договором, в котором продавец обязуется передать право собственности на земельный участок покупателю, а покупатель принимает земельный участок и обязуется уплатить за него определенную сумму (п.1 ст.454, п.1 ст.549 ГК РФ). Отношения, связанные с куплей-продажей земельных участков, регулируются правилами ст.7 гл.30 Гражданского кодекса РФ. Общие положения о купле-продаже земельных участков в гл.30 Гражданского кодекса РФ о купле-продаже недвижимого имущества [3].

Согласно статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор купли-продажи земельных участков должен содержать данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования [3].

Договор купли-продажи недвижимости характеризуется как возмездный и двусторонний. Итак, чтобы земельный участок стал предметом этого договора, необходимо, чтобы он соответствовал требованиям, предъявляемым ст.129 Гражданского кодекса РФ, то есть был оборотоспособен[2].

Законодательством предусмотрены особые условия вовлечения земельных участков в гражданский оборот, что обусловлено прежде всего спецификой земли как особого природного объекта. Гражданский кодекс РФ включает земельные участки в гражданский оборот и устанавливает общие правила их оборотоспособности, указывая, что земельные участки могут отчуждаться, либо переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле (п.3 ст.129). Как подчеркивает Н.А. Сыродоев: «Если участие в обороте иных объектов гражданских прав презюмируется, то в отношении земли действует особое правило». В соответствии со ст.129 Гражданского кодекса РФ устанавливаются случаи оборотоспособности земельных участков, то есть по смыслу ГК РФ можно заключить лишь сделки, предусмотренные законом» [2;20].

Как уже упоминалось ранее, договор купли-продажи земельных участков должен содержать данные, позволяющие достоверно идентифицировать земельный участок. Такие данные включают кадастровый номер участка, местоположение (адрес), площадь, категорию земли (целевое назначение) и вид разрешенного использования. При отсутствии таких данных условия, изложенные в договоре, будут считаться не согласованными между сторонами, и соответствующий договор не будет заключен.

Такая информация может быть указана в кадастровом паспорте земельного участка, в котором указаны кадастровый номер земельного участка, его местоположение и документы, подтверждающие права на данный земельный участок. Это требование подразумевает, что земельный участок, подлежащий продаже как индивидуально определенная вещь, должен существовать на момент заключения договора, а его права должны быть зарегистрированы в установленном порядке.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

Такой договор не может быть заключен путем обмена информацией по почте, телеграфу, факсу и другими аналогичными способами, в противном случае он будет считаться недействительным (ст.550 ГК РФ). Соглашение об изменении, либо расторжении договора купли-продажи земельных участков в соответствии с п. 1 ст.452 Гражданского кодекса РФ также должно быть оформлено в виде единого документа, подписанного сторонами [3;2].

Также в качестве одного из обязательных условий заключения договора является указание цены передаваемого земельного участка (ст.555 ГК РФ). При отсутствии условияо цене недвижимости, согласованных сторонами в письменной форме, договор купли-продажи считается незаключенным. В этой связи правила ценообразования, предусмотренные п.3 ст.424 ГК РФ (цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары), не применяются. Как правило, цена земельного участка, должна определяться в соответствии срыночными условиями. Что касается цены по договору купли-продажи, то она определяется на основе спроса и предложения, и ее можно называть рыночной ценой, либо ценой договора. Как правило, цену участка определяют по взаимному соглашению сторон с учетом цен на земельные участки, существующие в данной местности (метод аналогий). Стороны могут оценить земельный участок в соответствии со стандартной ценой земли, ни в коем случае цена земельного участка не может быть ниже нормативной цены, определенной на основании Постановления Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» [3;2;15].

Сторонами договора купли-продажи земельного участка являются продавец и покупатель. Продавцом может быть только собственник земельного участка, поскольку он имеет право свободно распоряжаться земельным участком как объектом гражданских прав. Осуществляя право распоряжаться имуществом, собственник по своему усмотрению включает земельный участок в гражданский оборот и определяет его правовую судьбу

в пределах, установленных Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ. Он имеет право распоряжаться своим земельным участком любым не запрещенным законом способом.

Обладание земельным участком на ином вещном или обязательственном праве исключает возможность его отчуждения.

Содержание договора купли-продажи земельного участка, помимо определения предмета и цены такого договора, образуют условия, регламентирующие права и обязанности продавца и покупателя по передаче, принятию и оплате имущества, а также по предоставлению предусмотренной законодательством информации. Обязанностям каждой из сторон корреспондируют соответствующие права контрагента.

Эксперты справедливо отмечают тот факт, что приобретение земли по договору купли-продажи является производным способом приобретения права собственности, поэтому новый владелец приобретет землю вместе со всеми ограничениями и ипотекой, которые были установлены на землю в момент продажи. В соответствии с п.1 ст.460 Гражданского кодекса РФ продавец обязан передать покупателю товар без прав третьих лиц. Исключение применяется только в том случае, если покупатель согласен принять товар, обремененный такими правами. В связи с этим п.1 ст.37 ЗК РФ возлагает на продавца обязанность информировать покупателя обо всех известных ему ограничениях (обременениях) земельного участка, поскольку они могут существенно связать нового собственника в осуществлении его правомочий. Последствия несоблюдения этого требования установлены в п.3 ст.37 Земельного кодекса РФ [3;4].

В соответствии с п.3. ст.37 Земельного кодекса покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование

и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков [4].

Как отмечают некоторые специалисты, на практике исполнение продавцом обязанности по предоставлению покупателю информации о земельном участке может быть доказано лишь в том случае, когда соответствующая информация была отражена в тексте договора, либо в приложениях к нему. При возникновении спора наличие тех или иных сведений в договоре позволит также четко определить объем предоставленной информации, ее истинность либо ложность.

Еще одной особенностью продажи земли является то, что Земельный кодекс РФ предусматривает, что договор купли-продажи земли не может включать условия, указанные в пункте 2 статьи 37 Земельного кодекса. Если такие условия будут включены в такие договоры, то они будут недействительными [4].

Следует согласиться с их мнением, что несмотря на то, что п.2 ст.37 Земельного кодекса РФ содержит исчерпывающий перечень условий, которые признаются недействительными, этот перечень нельзя рассматривать как исчерпывающий в строгом смысле слова. В силу п.3 ст.22 Гражданского кодекса любые сделки, направленные на ограничение правоспособности или дееспособности, ничтожны. По этой причине, например, содержащееся в договоре купли-продажи земельного участка условие, в силу которого покупатель такого участка не вправе предъявлять продавцу какие-либо иски, вытекающие из договора купли-продажи, также

должно признаваться ничтожным в силу общих гражданско-правовых норм [4;2].

При этом, как известно, переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации (п.1 ст.551 ГК РФ). Право собственности на земельный участок возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности [3].

По словам О.Ю. Скворцов, ссылаясь на Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.02.1999 г. № 4749/98: «Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора ее купли-продажи». Договор продажи недвижимости считается заключенным, когда стороны согласны со всеми его основными условиями. Он связывает стороны, даже если государственная регистрация перехода права собственности на отчуждаемое имущество еще не осуществлена. На практике это означает, что стороны могут приступить к исполнению договора, например, передать недвижимое имущество, произвести предусмотренные договором платежи [21].

По поводу правовой природы государственной регистрации Конституционным Судом РФ сформулирована правовая позиция, выраженная в определении от 05.07.2001 г. № 132-О: «Государственная регистрация является формальным условием обеспечения государственной, в том числе судебной защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество». Государственная регистрация призвана лишь, удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Таким образом государственная регистрация является гарантией надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению гражданского оборота и его стабильности в целом. Она невлияет на содержание указанного субъективного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон,

автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела, либо как ограничение прав человека и гражданина [14].

Обязательство, которое связывает стороны, заключается в необходимости совершения действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности, которая проводится на основании заявления обеих сторон, участвующих в договоре купли-продажи недвижимости. В случае уклонения одной из сторон от совершения указанных действий, другая сторона вправе обратиться в суд с исковым требованием произвести регистрацию в соответствии с судебным решением (п.2 ст.165 Гражданского кодекса РФ). Более того, сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки (п.3 ст.165 Гражданского кодекса РФ) [2].

То есть, как уже уговорилось ранее, государственной регистрации подлежит только переход права собственности на отчуждаемое недвижимое имущество по договору купли-продажи. Данное положение статьи 551 Гражданского кодекса РФ является обязательным. Стороны не вправе ни изменить его своим усмотрением, ни оспорить в судебном порядке [3].

Условие о качестве продаваемого товара с точки зрения общих правил урегулировано в статье 469 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с нормами данной статьи продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи [3].

При отсутствии в договоре условия о качественных особенностях продаваемого земельного участка применить правило о том, что продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода используется, крайне сложно. Каждый земельный участок уникален, многие из них имеют особенности в зависимости от месторасположения, способности к быстрому ухудшению и истощению, способности к восстановлению и др.

Таким образом, трудно применить положения ст.475 ГК РФ о последствиях передачи товара ненадлежащего качества, такая дефиниция, как «ненадлежащее качество», применительно к землям определенной категории без заранее определенных требований к качеству будет носить во многом субъективный характер. Чтобы избежать такой ситуации, представляется необходимым заранее как можно точнее определить требования к качеству продаваемого земельного участка. Таким образом, вы сможете избежать многих проблем и претензий со стороны покупателей в будущем. Это может быть достигнуто путем установления качества земельного участка, подлежащего продаже, в качестве важного условия договора. Именно поэтому мы считаем важным - дополнить перечень существенных условий (к которым в настоящее время относятся предмет и цена) условием о качестве продаваемого земельного участка [3].

2.2 Права, обязанности и ответственность сторон договора купли-продажи земельного участка

Исполнение договора купли-продажи земельного участка - это совершение продавцом и покупателем действий, связанных с передачей, принятием и оплатой земельного участка. Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, других правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота, либо иными обычно предъявляемыми требованиями (ст.309 ГК РФ) [2].

Права и обязанности сторон договора купли-продажи земельных участков определяются в договоре на основании требованиям законодательства. Таким образом, юридическим содержанием действий сторон, направленных на исполнение договора, является надлежащее

осуществление сторонами договора своих прав и обязанностей, изложенных в законе и договоре.

Продавец вправе:

-требовать от покупателя оплаты земельного участка в порядке и сроки, установленные договором;

-в случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

Продавец обязан:

-при заключении договора предоставить покупателю достоверную и максимально полную информацию о продаваемом земельном участке, которая может существенным образом повлиять на решение покупателя о приобретении данного участка;

-передать земельный участок в собственность покупателя в качественном состоянии, не состоящим под арестом (запрещением), свободным от прав третьих лиц (за исключением случая, когда покупатель согласился принять земельный участок, обремененный правами третьих лиц, названными в договоре);

-подписать документ о передаче в срок, установленный договором (не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка);

-обратиться в орган юстициис заявлением, о проведении государственной регистрации перехода права собственности на участок к покупателю (не уклоняться от государственной регистрации).

К информации, которую продавец должен предоставить покупателю при заключении договора п.1 и 3 ст.37 Земельного кодекса РФ относят сведения:

-об обременениях и ограничениях использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием;

-о разрешении на застройку земельного участка;

-об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

-о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;

-иные сведения, которые могут оказать влияние на решение покупателя о покупке данного участка, требования о предоставлении которых установлены федеральными законами[4].

Эксперты отмечают то, что приобретение земельного участка по договору купли-продажи является производным способом приобретения права собственности, постольку новый собственник приобретает земельный участок со всеми ограничениями и обременениями, которые были установлены в отношении данного земельного участка к моменту его продажи. Этот способ получения права собственности является производным и полностью согласуется с общими правилами приобретения данного права, которое, в частности, может быть приобретено лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества (п.2 ст.218 ГК РФ) [2].

Согласно п.1 ст.460 Гражданского кодекса РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от прав третьих лиц. Исключение делается лишь в том случае, если покупатель согласился принять товар, обремененный такими правами. В связи с этим п.1 ст.37 ЗК РФ возлагает на продавца обязанность информировать покупателя о всех известных ему ограничениях (обременениях) земельного участка, поскольку новый собственник может быть существенно ограничен в осуществлении своих прав. Последствия несоблюдения данного требования установлены в п.3 ст.37 Земельного кодекса РФ [3;4].

Исполнение продавцом обязанности предоставить покупателю информацию о земельном участке подтверждается только в том случае, если

соответствующая информация отражена в тексте договора. В случае возникновения спора наличие названных сведений в договоре обеспечит также возможность однозначно определить объем предоставленной информации, а также ее истинность либо ложность.

Передача имущества в собственность покупателя по договору купли-продажи недвижимости происходит для того, чтобы покупатель мог фактически и на законных основаниях вступить во владение, пользование и распоряжение имуществом. Заключение договора продажи недвижимости создает для продавца две взаимосвязанные, но не тождественные обязанности - фактически передать имущество покупателю и передать ему титул собственника имущества. Только совокупное исполнение названных обязанностей позволит считать основное обязательство продавца передать имущество в собственность покупателя исполненным.

Фактическая передача недвижимости осуществляется в соответствии с правилами, изложенными в ст.556 ГК РФ. Обязательство продавца по передаче земельного участка считается исполненным после его передачи покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не предусмотрено законом, либо договором (п.1 ст.556 ГК РФ). Если обратиться к общепринятому толкованию слова «вручение», то понятно, что он не может быть применим к передаче недвижимости. Невозможно передать земельный участок или иную недвижимость из рук в руки [3].

Противоречие п.1 ст.556 Гражданского кодекса РФ здравому смыслу, которое на первый взгляд кажется ошибочно, часто игнорирует требования закона о выдаче имущества, и исполнение обязанности продавца по передаче недвижимости сводится только к подписанию передаточного акта. Между тем нередки ситуации, когда, подписав передаточный акт, и выполнив тем самым требование закона об оформлении передачи, продавец продолжает хозяйствование на земельном участке, что лишает покупателя возможности

фактически вступить во владение. В подобных случаях обязанность продавца передать недвижимость покупателю не может считаться исполненной [3].

Необходимо учитывать не буквальное значение слова «вручение», а значение, которое этому термину придает закон. Так, согласно п. 1 ст. 224 ГК РФ вещь считается переданной с момента ее фактического поступления в руки приобретателя. Иными словами, исполнение обязанности продавца вручить недвижимость покупателю означает предоставление покупателю возможности беспрепятственно вступить в право владении недвижимостью. Об этом свидетельствует, например, освобождение земельного участка от имущества продавца, прекращение хозяйствования продавца на земельном участке и тому подобное[2].

Таким образом, для признания фактической передачи недвижимости, состоявшейся необходимо совершение двух юридически значимых действий: передача имущества покупателю и подписание сторонами соответствующего документа о передаче. При этом моментом исполнения обязанности продавца передать недвижимость будет считаться момент совершения последнего по времени действия. Например, стороны заключили договор, подписали передаточный акт, зарегистрировали переход права собственности, но в фактическое владение покупателя земельный участок по тем или иным причинам не поступил. В этом случае подписание передаточного акта, по смыслу п.1 ст.556 ГК РФ, свидетельствует лишь о намерении продавца исполнить обязательство по передаче недвижимости, но не об исполнении этого обязательства. А моментом исполнения обязанности продавца передать недвижимость покупателю становится момент фактического поступления недвижимости во владение покупателя, как действия, совершенного последним по времени [3].

Если какая-либо из сторон от подписания документа о передаче земельного участка на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущества, а покупателя - обязанности принять имущество (п.1 ст.556 ГК

РФ). Поэтому в договоре желательно устанавливать срок, в течение которого стороны должны подписать передаточный акт, пропуск которого позволит квалифицировать бездействие контрагента, как уклонение. Получение недвижимости во владение имеет в Российской Федерации большое значение для решения ряда вопросов. Во-первых, по общему правилу риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента передачи ему товара (ст.459 ГК РФ). При этом обязательство продавца передать недвижимость покупателю «Считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче» (п.1 ст.556 ГК РФ). Во-вторых, передача - начало отсчета срока для предъявления претензий по недостаткам товара (ст.477 ГК РФ). В-третьих, наличие либо отсутствие владения объектом недвижимости - это существенный факт для определения способа защиты прав (например, виндикационный иск предъявляется лишь при утрате фактического владения собственником) [3].

В случае, если от подписания документа о передаче земельного участка уклоняется продавец, покупатель вправе требовать:

-передачи ему земельного участка на условиях, предусмотренных договором купли-продажи;

-возмещения причиненных ему убытков (п.2 ст.463, ст.398 ГК РФ)[3;2].

В зависимости от состояния исполнения сторонами иных обязательств по договору в случаях уклонения от подписания передаточного акта могут быть применены меры ответственности, предусмотренные главой 25 ГК РФ об ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение договора. Необходимо отметить, что касается убытков, возникающих вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, то ответственность за такие убытки также может быть по справедливости возложена на должника лишь тогда, когда неисполнение произошло по его вине [2].

Перевод на покупателя титула собственника имущества предполагает совершение продавцом действий, необходимых для юридического оформления перехода права собственности на земельный участок к покупателю. Исполнение этой обязанности осуществляется путем обращения продавца в соответствующий орган юстиции с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к покупателю.

Следует заметить, что по смыслу п.3 ст.551 Гражданского кодекса РФ обязанность обратиться в орган юстиции возлагается на обе стороны договора. Продавец предоставляет заявление о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю, а покупатель - заявление о государственной регистрации права собственности. В случае уклонения одной из сторон договора от государственной регистрации, другая сторона вправе обратиться в суд, либо арбитражный суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации (п.3 ст.551 ГК РФ) [3].

Покупатель вправе:

-требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора купли-продажи и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации о земельном участке;

-в случае уклонения продавца от подписания документа о передаче земельного участка требовать передачи ему земельного участка, на условиях, предусмотренных договором купли-продажи либо возмещения причиненных ему убытков;

-в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности на участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

Покупатель обязан:

-оплатить земельный участок в порядке и сроки, установленные договором;

-подписать документ о передаче в срок, установленный договором (не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка);

-обратиться в орган юстиции с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок (не уклоняться от государственной регистрации).

После государственной регистрации перехода права собственности к покупателю, объем его прав и обязанностей определяется его титулом.

Таким образом, обратим на то, что требования, установленные в ч.3 ст.37 ЗК РФ (о предоставлении продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования; о разрешении на застройку данного земельного участка и так далее), позволяет сделать вывод о том, что непредставление покупателю информации о существовании спора по поводу отчуждаемого земельного участка, также относится к информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка. С учетом изложенного, предлагается новая редакция ч.3 ст.37 ЗК РФ : «Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; о существовании и природе спора по поводу отчуждаемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или

расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных убытков» [4].

2.3 Особенности договора купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения

Специфика купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения установлены Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [7].

Так, в ст. 8 Федерального Закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» реализован принцип преимущественного права субъекта РФ или, в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов [7].

Механизм реализации преимущественного права покупки аналогичен с установленным в ст.250 ГК РФ для случаев продажи доли в праве общей собственности, однако имеет свои особенности [2].

Субъекты РФ имеют преимущественное право на покупку. Некоторые субъекты РФ оперативно урегулировали порядок реализации этого права. Например, в соответствии со ст.4 Закона Пермской области от 31.10.2003 N 1080-220 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Пермском крае», при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Пермский край имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене которой он продается, имеет, а в случаях, если земельный участок примыкает к черте населенного пункта и градостроительной документацией предусмотрено использование земельного участка для муниципальных нужд - городское или сельское поселение, на

территории которого расположен земельный участок. Извещение может быть вручено под расписку, либо отправлено заказным письмом с уведомлением о вручении [12].

Извещение продавца земельного участка в течение трех дней после получения высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края направляется на рассмотрение уполномоченному органу. Решение уполномоченного органа о реализации преимущественного права покупки должно быть принято в течение трех недель и незамедлительно направлено продавцу. Порядок рассмотрения извещений и принятия решений уполномоченным органом утверждается высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края.

Субъект РФ в своем законе вправе уполномочить на реализацию преимущественного права покупки муниципальные образования. Однако при этом должна быть соблюдена п.2 ст.132 Конституции РФ, предусматривающая, что органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств. Реализация переданных полномочий контролируется государством [1].

Для продажи земельного участка продавец обязан письменно уведомить о намерении продать земельный участок высший исполнительный орган государственной власти субъектов РФ с указанием цены и других важных условий.

В соответствии со ст.432 ГК РФ, обязательными являются условия о предмете договора, условия, указанные в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все условия, которые должны быть согласованы по требованию одной из сторон[2].

Учитывая, что вопрос о цене продажи земельного участка специально оговорен в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения, что в соответствии с п.1 ст.454 и п.1 ст.549 ГК РФ к существенным условиям

договора продажи недвижимости относятся условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта, цена продажи и предмет договора должны быть указаны в извещении [3].

Земельные участки описываются и индивидуализируются в результате государственной кадастрового учета.

Кроме этого, при необходимости стороны договора могут ссылаться на существенные условия договора и на любые другие условия, по которым должно быть достигнуто соглашение.

Поэтому наиболее надежным способом выполнить требование закона об указании «цены и других существенных условий договора» в извещении является направление субъекту РФ проекта договора купли-продажи. В противном случае может быть поставлено под сомнение надлежащее выполнение данного требования с вытекающими возможными неблагоприятными последствиями, предусмотренными в п.4 ст.8 Федеральногоо закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [7].

Для извещения субъекта РФ закон предусматривает два возможных варианта: извещение вручается под расписку, либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. Эти варианты будут являться надлежащим извещением. На осуществление преимущественного права покупки законом отведен 1 месяц со дня поступления извещения.

По смыслу закона, договор купли-продажи может быть заключен в течение одного года со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или, если это предусмотрено законом субъекта РФ, в муниципальное образование, в том числе, до окончания месячного срока, в течение которого может быть заявлено намерение об осуществлении преимущественного права покупки. В последнем случае договор купли-продажи земельного участка может быть заключен под условием (ст.157 ГК РФ) [2].

Если договор купли-продажи не будет заключен в течение одного года с даты извещения, либо заключен по цене ниже ранее заявленной, или изменены иные существенные условия договора, отличающихся от заявленных в извещении, у уполномоченных субъектов возникает вновь преимущественное право покупки, нарушение которого может повлечь неблагоприятные последствия, предусмотренные в п.4 ст.8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [7].

Предусмотренное в ст. 8 Федерального Закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» преимущественное право покупки не применяется в случаи отчуждения земельного участка при совершении иных сделок, в том числе, по договору мены, дарения, под выплату ренты [7].

Таким образом, в целях организации более рационального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения в Федеральном законе от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по мнению многих юристов, следовало бы зафиксировать требования к квалификации лиц, которые приобретают земельные участки в собственность, либо аренду. С этой целью, в ст. 10 ФЗ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» необходимо внести дополнение, закрепляющее следующее положение: «Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть приобретен в собственность или в аренду дееспособным физическим лицом, имеющим специальное сельскохозяйственное (агрономическое) образование или опыт работы в сельском хозяйстве, либо юридическим лицом, в Уставе которого закреплено, что производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции является одним из основных видов его деятельности; имеющим квалифицированных работников со специальным сельскохозяйственным образованием или опытом работы в сельском хозяйстве» [7].

ГЛАВА 3 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ В СВЯЗИ С ВОЗНИКНОВЕНИЕМ И ПРЕКРАЩЕНИЕМ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

3.1 Основные способы приобретения (возникновения) права собственности на землю

Земельные участки, которые не находятся в собственности у граждан, юридических лиц и муниципальных образований, являются государственной собственностью (п.2 ст.214 ГК РФ) [2].

Согласно гражданскому законодательству, права и обязанности возникают не только из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, но и в результате действий граждан и юридических лиц, не учтенных законом, либо же правовыми актами, но порождают гражданские права и обязанности в силу общих начал и смысла гражданского законодательства.

Основания, на которых возникают права на землю, четко и систематически не прописаны в земельном законодательстве. Согласно ст.25 Земельного кодекса РФ указанные права, предусмотренные указанным кодексом, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом [4].

Момент возникновения подлежащего государственной регистрации права на имущество связан с моментом регистрации этого права (п.2 ст.8 ГК РФ). Исключения могут быть, если они учтены федеральным законом [2].

Законодателем четко не сформулировано положение о выделении из системы гражданского законодательства отдельных федеральных законов, в которых могут быть указаны иные, отличные от закрепленных в гражданском законодательстве, основания возникновения прав. Под таким федеральным законом подразумевается, например, ЗК РФ. Тогда становится

неясным соотношение норм гражданского и земельного законодательства. Согласно ст.2 ГК РФ в гражданское законодательство входят, в частности, нормы, определяющие основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав. В то же время приоритет гражданско-правовых норм перед земельно-правовыми в этом случае проистекает из п.2 ст.3 ГК РФ, согласно которой нормы гражданского права, содержащиеся в иных законах, должны соответствовать ГК РФ [2].

В юридическом мире этот вопрос является предметом дискуссий. Не вдаваясь в подробности спора, хотелось бы отметить ряд проблем право применения, являющихся следствием преобладании земельно-правовых норм над гражданско-правовыми при возникновении права собственности на землю.

Нельзя сказать, что критерии приобретения имущества, предусмотренные статьей 218 Гражданского кодекса РФ, могут в полной мере быть применены к отношениям собственности на землю. Например, нельзя приобрести земельный участок, создав его как новую вещь. В то же время в общих положениях ГК РФ, в частности в гл.17, нет такого обоснования для создания субъективного права конкретного лица в силу закона [2].

Как правило, к формированию субъектных прав в силу закона законодатель подходит с осторожностью и вполне подробно излагает такие случаи в положениях гражданского права. Так, возникновение залога в силу закона (ст.334 ГК РФ, п.2 ст.1, ст.11 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Порядок внесения государственной ипотеки в силу закона дополнительно определен (п.2 ст.20 того же Федерального закона) [2;9].

Анализируя нормы главы 5 ЗК РФ («Возникновение прав на землю»), можно сделать вывод, что существуют следующие предпосылки возникновения права собственности на землю:

-решения органов государственной власти и органов местного самоуправления;

-договоры и иные сделки с земельными участками;

-приобретательная давность;

-судебные акты [4].

Поскольку этот перечень не закрытый, возникает вопрос: можно ли рассматривать в качестве событий, с которыми закон связывает возникновение права собственности на земельные участки, ситуации, описанные в п.1 ст.17, п.1 ст.18 и п.1 ст.19 Земельного кодекса РФ. Указанными нормами соответственно установлено, что в федеральной собственности, в собственности субъектов РФ и в муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами. Например, согласно ст.1 Федерального закона от 31 мая 1996 г. N 61-ФЗ «Об обороне» земли, предоставленные Вооруженным Силам РФ, другим войскам, воинским формированиям и органам, находятся в федеральной собственности [4;10].

Налицо нормативно-правовой критерий, определяющий, каким образом должна разграничиваться государственная собственность на землю. Такие критерии позволяют соответственно классифицировать конкретные земельные участки и надлежащим образом оформить их либо в федеральную собственность, либо в собственность субъектов РФ, либо в муниципальную собственность.

Гражданским законодательством предусмотрено, что передача государственного имущества в федеральную собственность и в собственность субъектов РФ осуществляется в установленном законом (п.5 ст.214 ГК РФ). Таковым является Федеральный закон от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», в котором и систематизируются все основания внесения земельных участков в перечень тех, на которые возникает право собственности у Российской Федерации, субъектов РФ, либо муниципальных образований. Поэтому,

закон как совокупность норм права не может являться основанием для возникновения субъективного права [2;11].

В числе специфических признаков нормы права в юридической литературе называют нормативность. В общей теории права выделяются следующие критерии нормативности:

-направленность нормы права на регулирование определенного вида общественных отношений;

-неперсонифицированность адресата;

-неопределенность числа случаев, на которых рассчитано действие нормы.

В п.1 ст.8 Гражданского кодекса РФ, содержащем исчерпывающий перечень оснований возникновения прав, норма закона в качестве такого основания не указана. Согласно этой же статьи гражданские права и обязанности возникают из актов государственных органов и органов местного самоуправления, предусмотренных законом в данном качестве (ч.2 п.1) [2].

В соответствии со ст.14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания [8].

Кроме того, правоустанавливающие документы должны содержать информацию, необходимую для государственной регистрации, т.е. описание объекта недвижимого имущества, позволяющее его идентифицировать, указание на вид регистрируемого права и на субъект права (п.1 ст.21 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») [8].

Данные акты, в отличие от норм права, предназначены для индивидуально определенный субъект правоотношений; они регулируют конкретные отношения между индивидуально определенными лицами, но они не могут использоваться для разрешения аналогичных отношений, и, следовательно, с прекращением таких отношений утрачивают свое значение, то есть данные акты имеют ненормативный характер.

Государственная регистрация недвижимости - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода, либо прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Таким образом, поскольку в Федеральном законе от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» говорится о возникновении прав на недвижимое имущество только в соответствии с Гражданским кодексом РФ и не предусмотрено появление прав на основании иных законов, нормы закона не могут являться основанием для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество [8].

Сами по себе федеральные законы основанием для государственной регистрации права собственности на землю в отношении определенного субъекта права являться не могут. Иной подход приводит на практике к довольно противоречивой правовой конструкции.

Например, в соответствии Федерального закона от 25 августа 1995 г. N 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте» землями железнодорожного транспорта являются земли федерального значения, предоставляемые безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование предприятиям и учреждениям железнодорожного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач. Это земли, отведенные под железнодорожные пути и станции (включая полосу отвода), а также под защитные и укрепительные насаждения, строения, здания, сооружения и иные объекты, необходимые для эксплуатации и реконструкции железных дорог с учетом перспективы их развития. Таким

образом, налицо признаки, позволяющие отнести указанные земли к федеральной собственности [13].

Федеральный закон «О федеральном железнодорожном транспорте» утратил силу со дня вступления в силу Федерального закона от 1 января 2003 г. N 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» [13;16].

Если исходить из того, что в силу закона (п.1 ст.17 ЗК РФ и ст.5 Федерального закона «О федеральном железнодорожном транспорте») право федеральной собственности возникает с момента его принятия, то возникает вопрос: куда оно исчезает, если этот закон утратил юридическую силу. Особенно интересна ситуация, когда само право федеральной собственности на землю не прошло процедуру государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [4;13].

3.2 Основания прекращения права собственности на землю

Основания прекращения права собственности установлены в статье 235 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ). Право собственности прекращается: при отчуждении собственником своего имущества другим лицам; при отказе собственника от права собственности; гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом [2].

Согласно статье 236 ГК РФ «гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество». Следует отметить, что отказ от права собственности не влечет

прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом (ст.236 ГК РФ) [2].

В случае если заявитель желает отказаться от права собственности в пользу государства, то он должен обратиться в орган местного самоуправления по местонахождению объекта недвижимости с заявлением об отказе от права собственности на объект и правоустанавливающим документом на нее необходимо

После того как заявитель подаст заявление об отказе от права собственности, объект недвижимости приобретет режим бесхозяйной вещи. В соответствии с п.1 и 3 ст.225 ГК РФ «бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник, который неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся» [2].

Таким образом, управлением в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 №931 «Об установлении порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей», на основании заявления органа местного самоуправления будет осуществлена процедура постановки на учет объекта в качестве бесхозяйного объекта недвижимого имущества[18].

Принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется путем внесения соответствующих сведений в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН)

В соответствии с п.10 приказа № 931 после принятия на учет объекта недвижимого имущества в связи с отказом собственника от права собственности на него заявителю (органу местного самоуправления) и

отказавшемуся от права собственности лицу направляется уведомление о принятии на учет объекта недвижимого имущества.

Согласно п.3 ст.225 Гражданского кодекса РФ, по истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь [2].

В случае, если этим объектом является земельный участок, то применяются нормы Земельного кодекса РФ. А именно, в соответствии с п.2 ст.53 ЗК РФ, отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права [4].

При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок, либо земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта РФ или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены эти земельный участок или земельная доля, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права (ст.56 Федерального закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) «О государственной регистрации недвижимости» [8;19]

Земельные участки могут быть отчуждены, в соответствии с потребностями государственных или муниципальных органов, либо ввиду его ненадлежащего использования. Земельные участки изымаются у собственника путем его выкупа государством, либо продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

Следует отметить, что в случае, когда происходит выкуп земельных участков для государственных или муниципальных нужд для выполнения международных обязательств Российской Федерации речь идет об

обязательствах, вытекающих из международных договоров Российской Федерации, то есть земля может быть изъята только в соответствии федеральных нужд, но не для нужд субъектов Федерации или муниципальных образований.

В соответствии с п.3 ст.56.6 ЗК РФ участки из земель поселений могут быть изъяты (выкуплены) для государственных или муниципальных нужд под строительство, только в том случае, если они соответствует генеральным планам городов и иных поселений, правилам землепользования и застройки. В целом, земля не может быть изъята из особо охраняемых природных территорий для нужд, несовместимых с целевым назначением (п.3 ст.95 ЗК РФ) [4].

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть осуществлено при условии, что стоимость земельных участков будет возмещена в равной степени заранее на основании решения суда. Порядок выкупа земельных участков и порядок определения выкупной цены определяются на основании Гражданского кодекса.

Реквизиция земельного участка - это временное изъятие у собственника земельного участка в случаях чрезвычайной ситуации и в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства с возмещением собственнику причиненных убытков и выдачей ему документа о реквизиции. В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его владельцу возмещается рыночная стоимость земельного участка, либо при необходимости предоставляется равноценный земельный участок:

1) Земельный участок может быть временно изъят для устранения вредных последствий и затем возвращен собственнику;

2) Земельный участок при невозможности устранения опасных последствий может быть принудительно выкуплен у собственника или заменен по его желанию равноценным.

В первом случае, если участок временно изымается для устранения вредных последствий, вызванных определенными обстоятельствами, он может быть использован в соответствии с решением Правительства РФ для целей охраны земель. К таким обстоятельствам относятся, в частности, действие селей, заболачивание, затопление, заражение бактериально-паразитическими и карантинными вредителями. После обезвреживания участок возвращается собственнику. Что касается реквизированных строений и иного имущества на земельном участке, то Гражданский кодекс РФ предусматривает право бывшего собственника после прекращения действия обстоятельств, вызвавших реквизицию, требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества, хотя он и получил за него компенсацию. Собственнику земельного участка возмещаются убытки, причиненные изъятием и использованием земельного участка. Собственник вправе требовать через суд возврата участка и оспаривать компенсацию причиненных ему убытков.

Во втором случае, когда невозможно использовать земельный участок и вернуть его владельцу, например, в случае радиоактивного или химического загрязнения, участок принудительно выкупается государством. Порядок дальнейшего использования такого участка определяется Правительством РФ.

Оценку компенсации и определение равноценности предоставленного взамен реквизированного земельного участка собственник может оспорить в судебном порядке.

Помимо реквизиции допускается конфискация земельного участка. Речь идет о безвозмездном изъятии по решению суда в виде санкции за общественно опасные деяния (преступления), причем охватываются только тяжкие и особо тяжкие, совершенные из корыстных побуждений. Только у его собственника земельный участок может быть изъят путем конфискации, и только в качестве санкции за преступление, совершенное им. Никакое другое правонарушение не может служить основанием для конфискации.

При земельных правонарушениях возможно лишение права собственности на участок с выплатой его стоимости. Конфискация является единственным видом безвозмездного изъятия земельного участка. Это касается только физических лиц, поскольку они могут быть привлечены к уголовной ответственности.

Примером отчуждения имущества, прямо предусмотренного законом, может служить случай раздела имущества, находящегося в долевой собственности и выделения из него доли. Имущество может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. При не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы, либо иной компенсацией. При получении компенсации собственник теряет право на долю в общем имуществе.

Принудительные основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком практически совпадают с принудительными основаниями прекращения права собственности включают в себя:

1) использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

2) использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

3) неустранение совершенных умышленно земельных правонарушений

4) неиспользование в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного, либо иного строительства, в указанных целях в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

5) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

6) реквизиции земельного участка.

Прекращение прав на земельные участки не возникает автоматически, ни в случае добровольного отказа от участка, ни принудительном лишении таких прав. В любом случае требуется судебное решение о прекращении права на конкретный земельный участок.

Договор аренды земельного участка может быть прекращен как по общим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, так и по основаниям, предусмотренным в Земельном кодексе РФ.

Так, договор аренды заканчивается по истечении заключенного срока. Если в договоре не указан срок, то есть заключен на неопределенный срок, любая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, уведомив об этом другую сторону за три месяца. Если законом установлены максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, договор прекращается по истечении этого срока, даже если в самом договоре срок аренды не определен. Кроме того, если по закону или договору права по договору аренды не могут перейти к наследникам, которые будут арендовать этот участок, это также станет причиной расторжения договора аренды.

Досрочное расторжение договора аренды возможно по требованию как арендодателя, так и арендатора, но только по решению суда. Гражданский

кодекс РФ предусматривает случаи, в которых арендатор и арендодатель могут требовать расторжения договора; в основном эти случаи так или иначе связаны с нарушением условий договора аренды. Арендодатель вправе требовать досрочное расторжение договора, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; использует землю с существенным или неоднократным нарушением установленных в договоре условий пользования ею, а также если он использует ее не по назначению или ухудшает состояние земли.

Такой вид пользования участком земли как право безвозмездного срочного пользования является срочным и прекращается соответственно в связи с истечением срока, на который земельный участок предоставлен. Если земельный участок предоставлялся в пользование из государственных или муниципальных земель соответственно органом исполнительной власти, либо местного самоуправления, то такой орган и принимает решение о прекращении права пользования. Если участок предоставлялся на основании договора из земель, находящихся в частной собственности, то право безвозмездного срочного пользования им прекращается по решению сторон. Все остальные основания прекращения безвозмездного срочного пользования совпадают с основаниями прекращения права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, рассмотренными ранее. Так, оно может быть прекращено как при добровольном отказе лица от пользования земельным участком, так и принудительно - при неправильном и нерациональном использовании земли, совершении земельных правонарушений, необходимости изъятия или реквизиции земли для государственных, муниципальных нужд.

Следует отметить необходимость дальнейшего совершенствования и развития нормативно-правовой базы земельных преобразований. Правовой вакуум в регулировании земельных отношений на федеральном уровне способствовал стихийному нормотворчеству в субъектах РФ, что в конечном

итоге привело к формированию разночтений и противоречий правовых норм, их произвольному толкованию, некомпетентности в принятии правовых решений, возникновению большого количества земельных споров, отсутствию должных правовых гарантий защиты интересов правообладателей недвижимости. Эти негативные явления определяют то, что в России: значительное количество объектов недвижимости не поставлено на учет и не охвачено налоговыми и арендными отношениями; фактически отсутствует цивилизованный рынок объектов недвижимости и не развита его инфраструктура; недвижимость не является надлежащим аккумулятором капитала; инвестиции в недвижимость минимальные; земля практически не используется в качестве средства обеспечения кредитов; сведения о ресурсах недвижимости неполные и разобщены по разным ведомствам; практически свернуты работы по обязательному первичному учету земель, землеустройству, охране почв. В результате таких негативных явлений, темпы структурной перестройки экономики страны замедлены особенно в сельскохозяйственном секторе и пригородах.

Сегодня трудно сказать, что действующее земельное законодательство систематизировано. Его развитие подчас идет противоречиво и непоследовательно. Многочисленные противоречия и несогласованность норм разных отраслей, регулирующих общие или смежные вопросы - гражданского, земельного, градостроительного и иного законодательства, а нередко и внутри самого земельного законодательства ведет к нарушению его внутренней логики, снижая его эффективность и авторитет. Нормы действующего земельного законодательства не обеспечивают эффективного использования и сохранности земельных ресурсов, особенно, сельскохозяйственных угодий. В стране нет единой и целостной законодательно определенной системы охраны сельскохозяйственных земель. Деятельность в этой важнейшей области земельных отношений регулируется на уровне подзаконных актов, которых явно недостаточно. Несмотря на то, что современным законодательством выделены категории

ценных и особо ценных сельскохозяйственных угодий, изъятие и использование которых для несельскохозяйственных целей строго ограничено или запрещено вообще, они, при действующем экономическом механизме регулирования земельных отношений, в большом количестве предоставляются для строительства и выводятся из сельскохозяйственного оборота, тем самым сокращается и ухудшается природно-ресурсная база сельского хозяйства. Примерно около трех четвертей сельскохозяйственных угодий находятся в состоянии мелиоративной и экологической неустроенности. В связи с деградацией земель сельскохозяйственного назначения требуется существенное расширение сферы законодательного регулирования в области обеспечения их рационального использования и охраны, основанных на комплексном подходе к правовому регулированию возникающих при этом отношений.

3.3 Пути и проблемы дальнейшего совершенствования правового регулирования купли-продажи земельных участков

В современных условиях необходимость дальнейшего развития теории и практики правового регулирования сделок с землей, вызвана процессами второй волны урбанизации, когда происходит увеличение городского населения и уменьшение сельского. В этих условиях видно, что основными землепользователями являются крупные агропредприятия, либо фирмы, такое состояние подтверждает возникшая тенденция, связанная с устойчивым снижением числа индивидуальных покупателей земельных участков. Автор С.А.Подгорнев подчеркивает «вызвало появление ряда проблем, таких как:

-проблема, связанная с правом собственности на земельные участки;

-проблема взаимосвязи норм земельного и гражданского законодательства, вытекает из проблемы, связанной с правом собственности на земельные участки;

-проблемы государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество».

Отдельную группу проблем, отмечает И.В.Попова: составляют «проблемы применения договора купли-продажи земельных участков, возникающие в результате споров о признании торгов недействительными по таким причинам как:

-признание торгов недействительными;

-признание торгов и заключенных по их результатам договоров недействительными;

-признание недействительными результатов торгов;

-признание недействительным протокола о результатах проведения торгов и договора, заключенного по их результатам».

В земельные отношения все активнее вводятся нормы гражданского законодательства, формулируя правила поведения для участников рынка земли, которая выступает в качестве объекта недвижимости и предмета гражданско-правовых сделок. Как справедливо отмечает Е.А. Галиновская: «управление земельными ресурсами это самостоятельный, специфический вид общественных отношений, для регулирования которых одного Гражданского кодекса РФ недостаточно, так вопросы государственного управления земельными ресурсами должны регламентироваться исключительно нормами земельного законодательства» [22].

Поэтому важно рассматривать данную проблему в рамках научно-теоретического направления, что предполагает активизацию развития общей концепции землепользования. Она должна содержать различные подходы к землепользованию, в том числе соображения Н.Н. Осокина, Г.В.Чубукова «О самостоятельности и значимости земли, опасности ее включения в сферу гражданского права, что может привести к экологическому кризису».

В отношениях, связанных с землей, должен превалировать публичный интерес над частным, и поэтому именно земельное законодательство должно определить пределы ее включения в сферу гражданского оборота. Правомерно включение в данную концепцию и позиции В.В. Петрова, который утверждает, «что с включением земли в гражданский оборот земельные отношения регулируются как гражданским, так и административным правом. Следовательно, земельное право, как самостоятельная отрасль утратила свое значение» [23].

В то же время, с включением земли в гражданский оборот участок стал объектом гражданских правоотношений. Следует подчеркнуть, что ранее он являлся предметом оборота, поскольку основаниями передачи (приобретения) являлись административные акты, а не гражданско-правовые. Исходя из этого должен существовать баланс земельного и гражданского права. Соотношение норм земельного и гражданского права проявляются как соотношение общего к частному, где общей является норма гражданского права, а специальной - норма земельного права. Однако, когда речь идет о регулировании земельных отношений, приоритет отдается земельному законодательству.

Поэтому развитие земельного законодательства, регулирующего сложившиеся и вновь складывающиеся общественные отношения, связанные с землей, является одной из старейших проблем, стоящих перед государством. Ее решение может быть реализовано в рамках другого юридического направления по совершенствованию купли-продажи земельных участков.

Согласно ст.130 ГК РФ земельный участок является недвижимым имуществом. Сделки с земельными участками подлежат обязательной государственной регистрации (ст.131 ГК РФ) [2].

Одной из центральных проблем развития правового регулирования с землей является совершенствование механизма государственной регистрации права собственности на земельные участки.

Со слов агента по недвижимости С.А.Подгорнев: «Процедура государственной регистрации прав собственности является трудоемким и долгим процессом, эта причина связана с большим количеством документов, которые нужно собрать, и с правильностью их оформления».

Срок регистрации по закону составляет не более месяца со дня подачи всех документов, однако на практике он не всегда соблюдается.

Собственнику земельного участка часто отказывают в проведении регистрации на недвижимость по разным причинам таким как:

-неправильное оформление документов;

-отсутствие некоторых необходимых документов;

-сомнения регистратора в подлинности документов;

-наличие ареста на регистрируемый объект либо запрет на проведение определенных процедур.

Однако «одной из главных причин отказа в государственной регистрации собственности, -отмечает В.А. Ершов,- является недостаточное количество собранных документов или их неправильное оформление, что значительно замедляет процесс регистрации». Вместе с тем как отмечает Л.Т. Какоева: «В современном гражданском обороте активно развивается закрепленный в гражданском и земельном законодательстве институт заключения сделок по результатам земельных торгов» [24].

Проблемы применения договора купли-продажи земельных участков возникает также в спорах о признании торгов недействительными по различным основаниям вышеперечисленным причинам.

Согласно, анализ судебно-арбитражной практики показал, что чаще всего торги признаются судами недействительными на основании ст.449 ГК РФ на том основании, что идет несоблюдение требований к форме извещения о проведении торгов, его содержанию, сроку опубликования и внесению задатка участниками торгов. Предъявление требований и рассмотрение дел осуществляется по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок и применения по ним последствий, с

учетом срока исковой давности по таким сделкам (п.2 ст.181 ГК) и действительности обстоятельства, что исковые требования заявлены заинтересованным лицом [2].

Как говорит О.А. Беляева: «В то же время, судебная практика показывает, что существуют определенные трудности при применении реституции в качестве последствия недействительности договора купли-продажи. В тех случаях, когда спорный земельный участок находится у победителя торгов, как правило, проблем с применением реституции не возникает». Однако существует практика, в которой суд отказывает в применении последствий недействительности ничтожной сделки на том основании, что невозможно изъять арендуемый земельный участок у ответчика. Мотив отказа таков, что земельный участок не освобожден, а занят строением, которое принадлежит ответчику на праве собственности. В некоторых случаях имеется и такая судебная практика, когда суд, признав торги и договор недействительными, отказывает в применении реституции, поскольку победитель торгов произвел отчуждение земельного участка третьему лицу, право собственности, которого на спорный земельный участок зарегистрировано в установленном порядке [25].

В целом текущая судебная практика не отличается единообразием. Ее обзоры и обобщения по рассмотрению земельных споров касаются гражданско-правовых или административно-правовых вопросов. Актуальными являются не только материально-правовые вопросы рассмотрения и разрешения земельных споров, но и процессуальные аспекты. Как говорит кандидат юридических наук А.Л. Корнеев: «Земельные споры, обладают большой спецификой, в связи с чем некоторые ученые предлагают ввести для их рассмотрения специальные земельные суды». Такое предложение достаточно обосновано и правомерно [25].

Таковы важнейшие проблемы, возникающие в процессе правового регулирования купли-продажи земельных участков. Их решение может

осуществляться в следующих направлениях: технико-юридическое, научно-теоретическое, нормативно-правовое, управленческое и информационное.

Дальнейшее совершенствование правового регулирования купли-продажи земельных участков в современных условиях возможно несколькими путями прежде всего:

-разработкой общей концепции правового регулирования купли-продажи земельных участков;

-совершенствованием правотворчества в области правового регулирования купли-продажи земельных участков и действующего земельного законодательства в целом;

-обобщением практики правового регулирования купли-продажи земельных участков, детализацией типовых договоров;

-повышение правовой культуры субъектов правового регулирования купли-продажи земельных участков на торгах, аукционах;

-внедрением в процесс правового регулирования купли-продажи земельных участков информационных технологий;

-созданием системы управления процессом правового регулирования купли-продажи земельных участков.

Таким образом, осуществление представленных направлений и путей будет содействовать оптимизации и увеличению эффективности правового регулирования купли-продажи земельных участков. В то же время, это позволит надежно обеспечить реализацию прав свобод и законных интересов его участников.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Под земельным участком как объектом земельных правоотношений понимается часть поверхности земельного участка (в том числе слой почвы), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Такой подход соответствует пункту 2 статьи 261 ГК РФ, если это не предусмотрено законом, который определяет, что право собственности на земельный участок распространяется на поверхностные (почвенные) слои и закрытые водоемы, находящиеся в границах этого участка, а также леса и растения на нем (п.2 ст.261 ГК РФ) [2].

Оборотоспособность земельных участков - это возможность того, что собственник земельного участка может свободно распоряжаться им путем передачи в собственность или передачи другому лицу во временное владение или пользование, если это не наносит вреда окружающей среде и не ущемляет права и законные интересы других лиц.

Договор купли-продажи земельного участка может быть определен как договор, в котором одна сторона (продавец) обязуется передать земельный участок в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В договоре купли-продажи земельного участка участвуют две стороны: продавец и покупатель. В качестве продавца может выступать только собственник отчуждаемого земельного участка, который имеет право свободно им распоряжаться, то есть определять юридическую судьбу земельного участка, если эти действия не наносят ущерба окружающей среде и не нарушают прав и законных интересов других лиц. Также продавцами по договору купли-продажи земельных участков могут выступать РФ, субъекты РФ, муниципальные образования в лице соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления, осуществляющие функции

распоряжения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

Предметом купли-продажи может быть любой не изъятый из оборота земельный участок. По отношению к данному предмету установлено особое требование, согласно которому предметом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (п.1 ст.37 ЗК РФ) [2].

Права и обязанности сторон по договору купли-продажи земельных участков распределяются следующим образом. Основной обязанностью продавца, согласно ст.436 ГК РФ, признается обязанность передать земельный участок, являющийся предметом договора купли-продажи, в собственность покупателя. Отдельные условия договора купли-продажи, определяющие обязанности продавца, закреплены также в п.1 ст.37 ЗК РФ, который выделяет, прежде всего, обязанность продавца передать покупателю имеющуюся информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Данные положения следует рассматривать во совокупности с нормами ст.460 ГК РФ, которая возлагает на продавца обязанность передать покупателю товар, свободный от прав третьих лиц, за исключением случаев, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Этому обязательству продавца соответствует право покупателя на получение товара, который не обременен такими правами и требованиями [2;3].

Цена земельного участка является существенным условием договора купли-продажи. Цена, то есть денежная сумма, выплачиваемая продавцу как эквивалент за передачу земельного участка в собственность покупателя, должна быть указана в договоре по соглашению на основании свободного волеизъявления сторон (п.1 ст.555 ГК РФ). Отсутствие в договоре, согласованного сторонами в письменной форме, условия о цене недвижимости квалифицируется в качестве основания для признания договора незаключенным. Нормы, которые допускают применение цен,

устанавливаемых или регулируемых уполномоченными на то государственными органами по правилам о цене на аналогичные товары, предусмотренным п.2 ст.424 ГК РФ, не подлежат применению к договорам продажи недвижимости [3;2].

Договор купли-продажи заключается в простой письменной форме. Переход права собственности на земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации.

Исполнение договора купли-продажи земельного участка - это совершение продавцом и покупателем (либо воздержание от совершения) действий, связанных с передачей, принятием и оплатой земельного участка.

Передача имущества в собственность покупателя по договору продажи недвижимости - это совокупность действий продавца, совершаемых для фактического и юридического введения покупателя во владение, пользование и распоряжение недвижимостью.

Обязательство продавца передать земельный участок считается исполненным после его вручения покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не предусмотрено законом или договором.

Расторжение договора купли-продажи земельного участка осуществляется в соответствии с правилами и влечет за собой последствия, предусмотренные законом в отношение договора купли-продажи, в том числе договора продажи недвижимости. Помимо общих оснований недействительности договора, земельное законодательство предусматривает дополнительные условия, которые признаются недействительными, применительно к договору купли-продажи земельного участка. К ним относятся: условия, устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком и ответственность продавца в случае предъявления прав на участок третьими лицами.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1) Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ /Дата обращения 10.05.2021

2) Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (ред. от09.03.2021). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс»[Электронный ресурс]// Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ /Дата обращения 10.05.2021

3) Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от09.03.2021). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс»[Электронный ресурс]// Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ / Дата обращения 10.05.2021

4) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.04.2021). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс»[Электронный ресурс]// Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773// Дата обращения 10.05.2021

5) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс»[Электронный ресурс]// Режим доступа: открытый/ URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ / Дата обращения 10.05.2021

6) Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс»

[Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/ / Дата обращения

7) Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 30.04.2021). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ / Дата обращения 10.05.2021

8) Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ / Дата обращения 10.05.2021

9) Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (последняя редакция). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ / Дата обращения 10.05.2021

10) Федеральный закон «Об обороне» от 31.05.1996 № 61-ФЗ (05.04.2021). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10591/ / Дата обращения 10.05.202

11) Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ (утратил силу). Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://base.garant.ru/12123624/ / Дата обращения 10.05.2021

12) Закон Пермской области от 31.10.2003 № 1080-220 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Пермском крае» (ред. от 5.03.2013). Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://base.garant.ru/32729589/ Дата обращения 10.05.2021

13) Федеральный закон «О федеральном железнодорожном транспорте» от 25.08.1995 N 153-ФЗ (утратил силу). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_7632/ / Дата обращения 10.05.2021

14) Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ». Информационно-правовой портал «Законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: https://legalacts.ru/doc/opredelenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-05072001-n-132-o-ob/ Дата обращения 10.05.2021

15) Постановление Правительства РФ от 15.03.1997 № 319 «О порядке определения нормативной цены земли». Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_13762/ / Дата обращения 10.05.2021

16) Федеральный закон «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» от 10.01.2003 № 17-ФЗ (ред. от 08.12.2020). Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_40443/ / Дата обращения 10.05.2021

17) Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 30.04.2021). Информационно-правовой портал

«КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ / Дата обращения 10.05.2021

18) Приказ Минэкономразвития России Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей" (Зарегистрировано в Минюсте России 21.04.2016 N 41899) от 10.12.2015 N 931. Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197192/ / Дата обращения 10.05.2021

19) Росреестр. Информационно-правовой портал «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» [Электронный ресурс] // Режим доступа: открытый/ URL: https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/osnovaniya-prekrashcheniya-prava-sobstvennosti/ / Дата обращения 10.05.2021

20) Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю. / Государство и право. 2004. N 10. С. 68.

21) Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: ВолтерсКлувер. 2006. С.209.

22) Галиновская Е.А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений. М.: Юридическая фирма «Контракт», 2009.

23) Петров В.В. Форма земельной собственности и предмет земельного права// Вест. Моск. Ун-та. Сер. 11. Право, 2012. №5.

24) Ершов В.А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2009.

25) Беляева С.А. Аукционы и конкурсы: «Комментарий судебно-арбитражной практики». М.: ВолтерсКлувер, 2013.

25) Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками. М.: Городец, 2012.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Образец Договора купли-продажи земельного участка

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 11

г. Екатеринбург «01»декабря 2019
г.

Мы, нижеподписавшиеся:

Алексеев Сергей Иванович, дата рождения 15.09.1985 г., паспорт 6534 567890, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Чкаловском районе г. Екатеринбурга 23.12.2000 г., код подразделения 660-009, зарегистрированный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Свердлова, д. 18, в лице Беликова Петра Петровича, действующего на основании нотариальной доверенности 77 АА 1065232 от 28 ноября 2019 года, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

Кизякова Светлана Павловна, дата рождения 11.02.1990 г., паспорт 6533 998800, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Октябрьском районе г. Екатеринбурга 05.06.2016 г., код подразделения 660-008, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 11, кв. 109, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает земельный участок, общей площадью 100 (сто) кв. м., находящийся по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, по ул. Димитрова. Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0601066:12. Категория земельного участка: «земли населенных пунктов». Разрешенное использование земельного участка: ИЖС.

1.2. Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи № 7 от 04.07.2010. Право собственности Продавца подтверждается выпиской из ЕГРН от 29.11.2019.

1.3. Указанный земельный участок ранее не отчуждался, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Земельный участок свободен от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент подписания договора Продавец и Покупатель не могли знать.

1.4. Стороны подтверждают, что соблюдены все необходимые формальности для вступления в силу Договора, и он подписан уполномоченными лицами.

1.5. Право собственности на земельный участок переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Указанный земельный участок Продавец продает Покупателю по цене 2 000 000 (два миллиона) рублей. Указанная цена земельного участка является окончательной и не подлежит изменению.

За указанный земельный участок на момент подписания Договора Покупатель оплатил Продавцу цену частично в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей. Оставшаяся часть оплаты в размере 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей будет передана Покупателем Продавцу в срок до 02.12.2019.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю участок в течение 2 (двух) рабочих дней после государственной регистрации перехода прав по Договору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

3.1.2. Передать Покупателю участок свободным от любых прав третьих лиц. В браке Продавец не состоит, участок не является общей совместной собственностью супругов.

3.1.3. Предоставить Покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

3.1.4. Предоставить Покупателю все документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на земельный участок по Договору.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок по Договору. Все расходы по государственной регистрации относятся на Покупателя.

3.2.2. Оплатить участок в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. В случае если Продавец не передаст земельный участок, он обязан уплатить Покупателю пеню в размере 0,1% от стоимости участка за каждый день просрочки. Максимальный размер ответственности Продавца за нарушение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, не может превышать 10% стоимости участка.

4.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору разрешаются путем переговоров в претензионном порядке. Срок для рассмотрения претензии и ответа на нее составляет 10 календарных дней с момента ее получения.

5.2. При невозможности разрешения вопросов таким способом спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения земельного участка согласно действующему законодательству Российской Федерации.

6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Порядок государственной регистрации недвижимости и сделок с ней, а также добровольность нотариального удостоверения сделки на земельный участок известны.

6.2. Содержание статей 170, 179, 256, 460, 469, 475, 477, 551, 556 ГК РФ Сторонам известно.

6.3. Земельный участок считается переданным с момента подписания передаточного акта.

6.4. Продавец гарантирует, что заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для него кабальной сделкой.

6.5. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения Договора.

6.6. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными на то представителями Сторон.

6.7. Во всём остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. Договор составлен и подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один — для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:	**Покупатель:**
Алексеев Сергей Иванович	Кизякова Светлана Павловна
дата рождения 15.09.1985 г.	дата рождения 11.02.1990 г.
паспорт 65 34 567890, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Чкаловском районе г. Екатеринбурга 23.12.2000 г., код подразделения 660-009	паспорт 65 33 998800, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Октябрьском районе г. Екатеринбурга 05.06.2016 г., код подразделения 660-008
адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Свердлова, д. 18	адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 11 кв. 109
телефон: 89090021219	телефон 89130054012

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:	Покупатель:
	
(Беликов Петр Петрович по доверенности за Алексеева Сергея Ивановича)	(Кизякова Светлана Павловна)