

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030900.62 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско - правовой

(наименование профиля, специализации)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Сделки с земельными участками»

Студент(ка)

М.А. Гладких

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н. О.Е.Репетева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
гражданский процесс и трудовое право»

О.Е.Репетева

(подпись)

(И.О.Фамилия)

«___» _____ 201__ г.

ЗАДАНИЕ
на выполнение бакалаврской работы

Студент Гладких Мария Александровна

1. Тема «Сделки с земельными участками»

2. Срок сдачи студентом законченной бакалаврской работы 23.05.2016 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ; Гражданский кодекс РФ; Земельный кодекс РФ; Федеральные законы РФ; Решения и определения АС РФ.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов) 1. Общая характеристика сделок с земельными участками. 2. Виды сделок с земельными участками. 3. Государственная регистрация права на земельные участки и сделки с ними.

5. Дата выдачи задания «15» ноября 2015 г.

Руководитель выпускной
квалификационной работы

(подпись)

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

М.А. Гладких

(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
гражданский процесс и трудовое право»

О.Е.Репетева

(подпись) (И.О.Фамилия)

«____» _____ 201__ г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения бакалаврской работы**

Студента Гладких Марии Александровны
по теме «Сделки с земельными участками»

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии	16.11.2015	16.11.2015	Выполнено	
Обсуждение I главы работы	31.01.2016	31.01.2016	Выполнено	
Обсуждение II главы работы	26.02.2016	26.02.2016	Выполнено	
Обсуждение III главы работы	25.03.2016	25.03.2016	Выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	10.04.2016	10.04.2016	Выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»				
Предзащита	20.05.2016	20.05.2016		
Корректировка ВКР				
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	15.06.2016			

Руководитель выпускной квалификационной
работы

(подпись)	А.В. Сергеев
(подпись)	(И.О. Фамилия)
(подпись)	М.А. Гладких
(подпись)	(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

АННОТАЦИЯ

Актуальность исследования обусловлена тем, что в законодательстве отсутствует определение понятия земельного участка как объекта права собственности граждан. Вот почему настоящее исследование имеет как теоретическое, так и практическое значение.

Цель работы - комплексный анализ сделок с земельными участками как объектами недвижимого имущества.

Задачи исследования: раскрыть понятие гражданско-правовых сделок с земельными участками; охарактеризовать форму совершения сделок с земельными участками; исследовать ограничения по совершению сделок и последствия недействительности сделок с земельными участками; рассмотреть куплю-продажу земельного участка; рассмотреть аренду земельного участка; проанализировать дарение, мену земельного участка; исследовать другие виды сделок с земельными участками; изучить правовые основы и основания гос. регистрации прав на земельные участки; раскрыть порядок государственной регистрации сделок с земельными участками.

Объектом исследования выступают отношения, связанные совершением сделок с земельными участками.

Предметом исследования является гражданско-правовой механизм совершения сделок с земельными участками.

Методологическую основу исследования составляет совокупность теоретико-методологических способов и приемов познания общественных явлений и процессов (исторический, системный, аналитический, догматический и др.).

При написании работы были использованы: нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература. Всего использовано 50 источников.

Объем работы составил 63 страницы.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ.....	9
1.1 Понятие гражданско-правовых сделок с земельными участками.....	9
1.2 Форма совершения сделок с земельными участками.....	12
1.3 Ограничения по совершению сделок и последствия недействительности сделок с земельными участками	16
ГЛАВА 2 ВИДЫ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ.....	23
2.1 Купля-продажа земельного участка	23
2.2 Аренда земельного участка.....	26
2.3 Дарение, мена земельного участка.....	34
2.4 Другие виды сделок с земельными участками	39
ГЛАВА 3 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И СДЕЛОК С НИМИ.....	47
3.1 Правовые основы и основания государственной регистрации прав на земельные участки	47
3.2 Порядок государственной регистрации сделок с земельными участками	52
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	56
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	58

ВВЕДЕНИЕ

Анализ правового режима земельного участка как объекта права собственности граждан показывает, что данный феномен относится к весьма сложным общественным явлениям. Между тем в законодательстве отсутствует определение указанного понятия. Вот почему настоящее исследование имеет как теоретическое, так и практическое значение. Выяснение сущности и содержания правового режима земельного участка раскрывает элементы правового режима и позволяет уяснить права и обязанности собственника земельного участка; характер существующих ограничений и обременений права собственности на указанный объект; вопросы защиты и ответственности, возникающие в результате нарушения прав собственника земельного участка, а также иные проблемы правового режима.

Развитие отношений собственности на земельные участки привело к признанию их собственностью особого рода, которая имеет естественное происхождение, является незаменимым природным и социальным ресурсом, требующим закрепление определенного баланса между индивидуальными и публичными интересами на земельные участки.

Земельный участок может являться предметом многих сделок: купли-продажи, дарения, мены, аренды, ипотеки. Земельные участки могут также переходить по наследству, согласно законодательству, или на основании завещания. При этом, по сравнению с иными объектами недвижимости, земельные участки обладают рядом особенностей, что влечет применение особых требований законодательства при совершении таких сделок.

Объектом исследования выступают отношения, связанные с совершением сделок с земельными участками.

Предметом исследования является гражданско-правовой механизм совершения сделок с земельными участками.

Целью исследования является анализ сделок с земельными участками как объектами недвижимого имущества.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие гражданско-правовых сделок с земельными участками;
- охарактеризовать форму совершения сделок с земельными участками;
- исследовать ограничения по совершению сделок и последствия недействительности сделок с земельными участками;
- рассмотреть куплю-продажу земельного участка;
- рассмотреть аренду земельного участка;
- проанализировать дарение, мену земельного участка;
- исследовать другие виды сделок с земельными участками;
- изучить правовые основы и основания гос. регистрации прав на земельные участки;
- раскрыть порядок государственной регистрации сделок с земельными участками.

Методологическую основу исследования составляет совокупность теоретико-методологических способов и приемов познания общественных явлений и процессов (исторический, системный, аналитический, догматический и др.). В основу исследования положен диалектический метод познания общественных явлений и процессов. В работе использовались также следующие конкретные методы исследования: историко-правовой, сравнительно-правовой, структурно-правовой, формально-юридический, формально-догматический.

В процессе исследования использовались труды А.М. Фемелиди, Г.Ф. Шершеневича, Ю.К. Толстого, Е.А. Крашенинникова, Д.О. Тузова, К.С. Юдельсона и других крупных правоведов.

Нормативную правовую базу исследования составили Конституция РФ¹,

¹Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 04.08.2014. № 31. Ст. 4398.

Земельный кодекс РФ¹, Гражданский кодекс РФ², и другие нормативные правовые акты, указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ, ведомственные нормативные правовые акты в сфере земельных отношений.

Структура работы обусловлена целью и предметом исследования. Состоит из введения, трех глав, включающих в себя девять параграфов, заключения и списка использованной литературы.

¹Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

²Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

1.1 Понятие гражданско-правовых сделок с земельными участками

Земельный участок – это объект недвижимости, представляющий собой часть индивидуально-определенной поверхности земли, характеризующийся наличием кадастрового номера, границ, площади, местоположения, предназначенный для использования в соответствии с пределами, установленными публичными ограничениями, то есть целевым назначением, разрешенным использованием, запретами на гражданский оборот земельных участков, а также обременениями¹.

Права на земельный участок приобретаются и осуществляются в особом порядке, определяемом нормами законодательства о предоставлении земельных участков, о сделках, о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, другими актами законодательства, к предмету которых относятся рассматриваемые вопросы правового регулирования. Право собственности на земельный участок распространяется на объекты естественного (пруды, растительность, почвы) и антропогенного (здания, строения, сооружения, наземные и подземные объекты) происхождения, расположенные на земельном участке собственника, в соответствии с законодательным определением земельного участка как объекта права собственности, если иное не предусмотрено федеральным законом².

Собственник земельного участка может использовать связанные с ним другие природные объекты (воздушное пространство, недра, лес и т. д.) и природные ресурсы земельного участка для потребления в порядке и с ограничениями, определенными в специальном законодательстве.

¹Бочаров Н.Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан // Юрист. 2014. № 8. С. 40 - 46.

²Бочаров Н.Н. Вопросы приобретения, прекращения и обременения права собственности граждан на земельный участок // Юрист. 2014. № 17. С. 30 - 35.

Собственник, владея, пользуясь и распоряжаясь земельным участком, не должен нарушать прав других лиц, например, соседей-сособственников, обязан соблюдать иные возложенные на него законом обязанности.

Эффективное правовое регулирование оборота земли должно строиться исходя из цели обеспечения стабильности оборота всего другого недвижимого имущества. Земельный участок уже в силу своей природы (естественной и социально-экономической) является ключевым понятием для всей другой недвижимости, организации ее гражданского оборота, так как понятие земельного участка лежит в основе конструирования правовой доктрины и правил законодательного регулирования. Полагаем, что понимание земельной недвижимости соответствует представлению о ней как об основном объекте недвижимости, с которым другие объекты недвижимого имущества соотносятся по признакам долговременной и прочной связи¹.

В силу действующего законодательства земельные участки являются объектами земельных и гражданских правоотношений.

Обычно, сделки, совершаемые с участками земли, происходят посредством подготовки и окончательного подписания договора по купле или продаже надела, который нужно зафиксировать в государственном органе власти. Она становится реальной только при наличии кадастрового паспорта.

В роли предмета земельной сделки может выступать только конкретный определенный объект, и на основании этого, к договору по имущественной сделке с участком земли в обязательном порядке должен быть прикреплён кадастровый паспорт участка. Неудовлетворение этому условию делает сделку недействительной. Если говорить о необходимости нотариального подтверждения и заверения, то оно необходимо по отношению к завещанию, ипотеке, ренте. В остальных случаях, это можно сделать по обоюдному согласию сторон.

¹Васильев А.М., Васильева Н.А. Гражданское право: учебно-методическое пособие. Армавир, 2015. С. 148.

Все предъявляемые требования, которые установлены для заключения договоров по сделкам с недвижимостью, в одинаковой мере относятся и к участкам земли. Но, тем не менее, существуют и уникальные особенности сделок с участками земли, которые значительно ограничивают права, как собственников, так и пользователей земли.

Сделка по приобретению участка не предоставляет полного права покупателю изменять в значительной степени целевое назначение земельных угодий, все имеющиеся ограничения и обременения, которые были наложены на надел, сохраняются в случае перехода права собственности. Земля и возведённые на ней постройки неразлучны друг с другом. Когда ими владеет единственный собственник, то раздельная реализация такого вида недвижимости строго запрещена законом. Приобретение по закону недвижимости предоставляет право собственнику участка на упрощённую приватизацию земли под объектами строительства¹.

Важным условием совершения сделки по купле-продаже земли выступает его стоимость, которая ни в коем случае не может быть больше кадастровой стоимости участка. Если продается сооружение, которое расположено на земельном наделе, который находится в государственном распоряжении, то цена утверждается непосредственно органом власти. Сделка по реализации участка, на котором размещена сторонняя собственность, признаётся неправомерной, если она осуществлена без уведомления об этом собственников. В том случае, если их много, а участок земли признаётся неразделимым, то обладатели недвижимых объектов приобретают право ограниченного использования земли.

Сделки с недвижимостью всегда характеризуются наличием определённого процента риска. Привлечение к сопровождению сделки с

¹Дмитрюк А.М., Черкашина Е.Г. Позиции гражданского законодательства российской федерации в отношении некоторых ограниченных вещных прав на землю: история и современность // Политика и право Ученые записки. Благовещенск, 2015. С. 66 - 77.

земельными участками опытного юриста может оградить участников сделки от многих проблем.

Земельные наделы являются очень доходным объектом для инвестиционной деятельности, и разные неправомерные действия на этом поприще совсем не редкое явление, как и в юридических операциях с другими видами недвижимого имущества. В подавляющем большинстве их приоритетной целью является не только оформление в собственность, а по большому счёту, последующая перепродажа земли и получение высокой прибыли.

1.2 Форма совершения сделок с земельными участками

Форма договора, объектом которого является земельный участок, определяется гражданским законодательством. В соответствии с ныне действующим гражданским законодательством сделки, связанные с отчуждением земельных участков, могут быть совершены в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами¹.

Несоблюдение установленной законом формы договора отчуждения земельного участка влечет его недействительность.

В установленных гражданским законодательством случаях, договоры об отчуждении земельных участков подлежат государственной регистрации в учреждении юстиции, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Так, государственной регистрации подлежат следующие договоры, объектом отчуждения по которым является земельный участок:

- договор дарения (п. 3 ст. 574 ГК РФ²);
- договор ренты (ст. 584 ГК РФ).

¹Кузина М. Право собственности на земельный участок: мог и должен был знать // Жилищное право. 2014. № 11. С. 69 - 80.

²Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.12.2001. № 49. Ст. 4552.

Иные договоры отчуждения земельных участков не подлежат обязательной государственной регистрации. Однако, переход права собственности на недвижимость, в том числе на земельные участки, подлежит государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ). Таким образом, при купле-продаже (мене) земельных участков, момент заключения договора не совпадает с моментом перехода права собственности на участок. Право собственности у покупателя земельного участка возникает с момента государственной регистрации перехода его права.

Статьей 56 Основ законодательства РФ о нотариате¹, ограничена территориальность нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом. Согласно содержащейся в ней норме, удостоверение договоров об отчуждении земельных участков должно производиться по месту их нахождения.

Так, Л. обратилась в суд с иском к Е.Т., с учетом последующих уточнений просила признать Е.Т. утратившей право собственности на жилой дом №, кадастровый номер 24:26:0000000:0:1763 и земельный участок общей площадью 1341 кв. м, кадастровый номер 24:26:0401071:4, расположенный по этому же адресу; признать заключенным между Л. и Е., Е.Т. договор купли-продажи 2000 года земельного участка с кадастровым номером 24:26:0401071:4 общей площадью 1341 м кв. и жилого дома с кадастровым номером 24:26:0000000:0:1763 общей площадью 42 м кв., расположенных по адресу: № признать за ней – Л. право собственности на указанный земельный участок и жилой дом².

В обоснование указала, что в июне 2000 года она приобрела у Е. по договору купли-продажи в собственность жилой дом № 36 и земельный участок по №. Зарегистрировать свое право в регистрационной службе и получить свидетельство о праве собственности не смогла, так как заключение

¹Основы законодательства Российской Федерации о нотариате // Российская газета. № 49. 13.03.1993.

²Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 20.08.2012 по делу № 33-7070/2012 // СПС «КонсультантПлюс».

договора в письменной форме продавец постоянно откладывал, а потом умер. Оформлять договор в надлежащей форме согласно требованиям закона его жена Е.Т. также постоянно откладывала и никаких действий по оформлению своих прав совершать не желала. Фактически Е. и Е.Т. от своих прав на переданный ей земельный участок и жилой дом, отказались в ее пользу, и сторонами была исполнена сделка по купле-продаже данных объектов на согласованных условиях и цене. Оплату она произвела сразу же после получения в свое распоряжение указанных объектов. Указанный земельный участок, жилой дом в споре, под арестом, в залоге не находятся. Третьи лица каких-либо прав на земельный участок и приобретенный жилой дом не заявляют и не заявляли. В реестрах муниципальной собственности земельный участок жилой дом не находятся. С момента вселения в жилой дом, она открыто и добросовестно владеет указанными объектами недвижимости. Ответчик ее исковые требования признает и не возражает против их удовлетворения в судебном порядке.

В апелляционной жалобе (с учетом дополнительной) представитель Л. – К. просит отменить решение суда и дополнительное решение, указывая, что судом неправильно применены нормы материального права; Е-вы от своих прав на земельный участок и жилой дом отказались в пользу Л., сторонами была исполнена сделка купли-продажи с передачей документов продаваемого имущества в 2000 году; с момента вселения Л. открыто и добросовестно владеет жилым домом и земельным участком, а ответчик Е.Т. официально свои права на спорное имущество после смерти мужа не зарегистрировала; ответчиком не представлены доказательства передачи дома на каком-либо ином основании.

Рассмотрев материалы дела, проверив решение суда в пределах доводов апелляционной жалобы, выслушав представителя Л. – К., поддержавшего доводы жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Разрешая при указанных обстоятельствах спор, суд первой инстанции, исходя из того, что доказательств заключения в надлежащей форме договора купли-продажи спорного жилого дома и земельного участка истицей не представлено (сторонами сделки письменный договор не составлялся), пришел к выводу об отсутствии предусмотренных законом оснований для удовлетворения заявленных истицей требований.

Необходимо иметь в виду, что перед тем, как пройти процедуру регистрации прав и сделке с участком земли, подлежит регистрации и сам арендный договор на землю. Земельная аренда представляет собой разновидность сделки с недвижимостью, право на которую, при продлении аренды на срок больше года, подлежит правовой регистрации в органе государственной власти. Сделка купли-продажи с участком земли, зарегистрированная согласно всем прописанным правилам – это законодательный акт, который непосредственно подтверждает обладание законным правом на землю как юридическим, так и физическим лицом. Согласно №122-ФЗ¹, сотрудник Росреестра сверяет предоставленные для осуществления регистрации сделки с участком земли документы на предмет юридической чистоты и значимости. Конечным этапом сделки с участком земли будет являться свершившийся факт регистрации и выдача органом государственной свидетельства о регистрации права на землю.

Отметим, что в соответствии со ст. 37 ЗК РФ установлены особенности купли-продажи (мены и аренды и пр.) земельных участков, содержащие ряд следующих существенных правил:

- 1) объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет;
- 2) признаются недействительными условия договора, устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком

¹Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

(ипотеку, аренду и совершение других сделок), а также ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами;

3) на случай, когда продавец сообщил покупателю заведомо ложную информацию об обременениях и ограничениях использования земельного участка, в соответствии с его разрешенным использованием, о разрешении на его застройку; об использовании соседних земельных участков, оказывающее 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 случаи, предусмотренные федеральными законами, предусмотрены особые правовые последствия.

1.3 Ограничения по совершению сделок и последствия недействительности сделок с земельными участками

Сделки с землей отличаются от других сделок с недвижимостью только предметом договора и особенностями передачи объекта покупателю. Но в связи с этим они регулируются не только нормами Гражданского кодекса, но и Земельного, с учетом других многочисленных ограничений. Так, например, приобретение земельного участка не снимает с него обременения, не может быть изменено его целевое назначение. Кроме того, предметом сделки могут быть только земельные участки, поставленные на кадастровый учет¹.

Так же, как и другие виды сделок, сделки с землей, могут быть оспариваемыми и ничтожными. Оспаривание сделок с земельными участками основано на доказательстве недействительности такой сделки, а ничтожные – недействительны в силу прямого нарушения закона. Признать оспоримую сделку недействительной можно только в случае, если она была заключена. По отношению к земельным участкам этот факт удостоверяется государственной регистрацией сделки и перехода права от продавца к покупателю. Только с

¹Шалайкин Р.Н. Требования, предъявляемые к сделкам с землей // Вестник Белгородского юридического института МВД России. 2013. Т. 1. С. 22 – 25.

этого момента наступают юридические последствия для участников сделки и возникают (прекращаются) их права.

Каждая конкретная сделка отличается своими обстоятельствами, но подавляющая часть оспариваемых сделок с землей связана с договорами купли-продажи.

В судебной практике оспаривание сделок с земельными участками и признание их недействительными возникает по разным причинам. Так, в качестве обоснования недействительности сделки с землей могут быть признаны следующие обстоятельства.

Притворность сделки. В данном случае необходимо доказать, что стороны, заключая договор, не преследовали общей цели. Сделка была совершена с целью прикрытия иных целей, направлена на достижение целей, не соответствующих тем, которые обозначены в договоре купли-продажи земельного участка.

Совершение сделки неправомочным лицом. Такое основание возникает, когда стороной земельной сделки выступают лица, например, не достигшие совершеннолетия, без согласия на то их законных представителей. Иногда договор подписывается лицом по доверенности, в перечень разрешенных действий по которой не входит распоряжение недвижимостью.

Отсутствие понимания своих действий. Это неадекватное поведение, неспособность оценить последствия своих поступков, ограничения дееспособности, вызванные тяжелой болезнью, психическими отклонениями. Обстоятельства должны быть доказаны медицинскими документами, справкой об инвалидности, заключением экспертизы.

Наличие обременения, ограничения, ареста. Если продаваемый участок находится под арестом на основании постановления СПС, то до снятия последнего, он не может быть продан. Доказывающими документами служат исполнительный лист, постановления об аресте и снятии ареста.

Превышение пределов правоспособности. В число таких дел нередко попадают случаи продажи земельного участка супругом без согласия второй половины. Подобная ситуация может возникнуть при продаже земли, находящейся в общей долевой собственности, без уведомления других участников.

Принуждение к совершению сделки. В этих случаях необходимо доказать, что она была совершена под влиянием тяжелых обстоятельств, которыми воспользовалась другая сторона, под угрозой психологического или физического принуждения, обмана, мошенничества.

Не могут быть признаны в качестве основания недействительности сделки с земельным участком: отсутствие государственной регистрации перехода прав, неисполнение других обязательств по договору.

Как правило, оспаривание сделок с земельными участками, сопровождается дополнительными требованиями. Среди них встречаются:

- о признании недействительной записи в государственном реестре о праве собственности, о признании недействительным свидетельства о праве собственности;
- об изъятии участка из незаконного владения, о признании права собственности на спорный земельный участок;
- о признании незаконными действий по возведению самовольных построек, обязанности снести незаконные строения;
- о признании отсутствующим права на владение участком, возврате (взыскании) средств, выплаченных за приобретенную землю¹.

При совершении сделок с землей нужно учитывать, что участок, являющийся предметом сделки или земля, на которой расположена приобретаемая недвижимость (сооружение, дом, здание) могут быть не оформлены в собственность, а принадлежать по праву пожизненного или бессрочного пользования. Юридические лица могут распоряжаться

¹Скловский К.И. Сделка и ее действие (2-е изд.). Комментарий главы 9 ГК РФ (понятие, виды и форма сделок. Недействительность сделок). М.: Статут, 2015. 176 с.

имуществом на праве оперативного управления или хозяйственного ведения. Это накладывает ограничения на условия сделки.

Такие условия договора со стороны продавца, например, как ограничение в дальнейшем распоряжении землей или ограничение ответственности продавца в случае притязаний третьих лиц, или право обратного выкупа дают основания для оспаривания сделок с земельными участками. В свою очередь, покупатель имеет право на полную информацию о приобретаемом участке, а при ее сокрытии имеет право требовать расторжения сделки и возмещения убытков.

Таким образом, недействительные сделки, в том числе с земельными участками и земельными долями, разделяются на ничтожные (недействительные с момента совершения) и оспоримые (недействительность сделки может быть признана судом по основаниям, указанным в законе и иных правовых актах). Различие между оспоримыми и ничтожными сделками существенно и проявляется в различных основаниях недействительности и правовых последствиях их недействительности (ст. 167 – 179 ГК РФ), по кругу лиц, имеющих право предъявлять требования по поводу таких сделок (п. 2 ст. 166 ГК РФ), а также в различных сроках исковой давности, установленных для требований, предъявляемых в связи с недействительностью сделок (ст. 181 ГК). Недействительность и последствия недействительности сделки вследствие несоблюдения установленной для нее формы определяются ст. 162 и 165 ГК РФ.

В случае несоблюдения нотариальной формы, а также государственной регистрации, сделка, согласно ст. 165 ГК РФ является ничтожной. В отношении государственной регистрации это правило действует, если такая регистрация установлена законом. В ГК РФ содержатся прямые указания о возможности оспаривания или о ничтожности сделки в случае, если они противоречат нормам закона или иных правовых актов. Так, например, к земельным сделкам

применимы основания ничтожности сделки, предусмотренные для договоров дарения (п. 3 ст. 572 ГК), аренды и субаренды (п. 2 ст. 618 ГК).

Земельная сделка может признаваться полностью недействительной, а возможно признание недействительной части сделки, ее отдельных условий. Земельный кодекс РФ в ст. 37 содержит положения о недействительных условиях договоров купли-продажи и мены земельного участка. Так, в договоре купли-продажи земельного участка не могут быть установлены условия, ограничивающие правоспособность покупателя. Такие условия договора признаются недействительными (п. 2 ст. 37 ЗК РФ).

Следует отметить, что хотя пункт 2 ст. 37 ЗК содержит исчерпывающий перечень условий, которые, будучи включенными в договор купли-продажи, признаются недействительными, этот перечень нельзя рассматривать как исчерпывающий в строгом смысле слова.

Так, К.Е. обратился в суд с исковым заявлением к В.Н., указав, что являлся собственником земельного участка № 79, аллея №<...> СНТ «Опора», является членом товарищества «Опора». На данном земельном участке расположен 3-этажный дачный домик, площадью 24,75 кв. м. Указал, что переоформил переход права собственности на спорный земельный участок на В.Н., заключив договор купли-продажи от <...> года. Однако, в момент заключения договора купли-продажи стороны не совершили тот объем необходимых действий, направленных на его фактическое исполнение и не создали соответствующие сделке правовые последствия, стороны не имели намерений ее исполнить либо требовать ее исполнения, не имели намерений создать соответствующие этой сделке правовые последствия. Просил признать договор купли-продажи земельного участка №<...> площадью 400 кв. м, расположенного по адресу: г. Омск, Кировский АО, СНТ «Опора» от <...> года, заключенный между К.Е. и В.Н., недействительным; применить последствия недействительности сделки в виде возврата земельного участка в собственность

К.Е.: признать недействительной регистрационную запись в отношении земельного участка¹.

В.Н. обратился со встречным иском к К.Е. в котором просил обязать его не препятствовать в пользовании земельным участком, принадлежащим ему на праве собственности, а также передать ключи от садового дома, расположенного на земельном участке №<...> в СНТ «Опора»; признать недействительным абзац 2 п. 2 Договора купли-продажи от <...> г., а именно слова «стороны настоящего договора подтверждают, что на указанном земельном участке строений нет».

Материалами дела установлено, что <...> между К.Е., в лице представителя К.Л. (продавец) и В.Е., в лице представителя Л. (покупатель) подписан договор купли-продажи, согласно которому продавец продал, а покупатель купил земельный участок, площадью 400 кв. м, разрешенное использование: для садоводства, категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером <...> было зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, выдано свидетельство о государственной регистрации права от <...> года.

Обращаясь в суд с заявленными требованиями, истец указал, что данная сделка была заключена в обеспечение долговых обязательств знакомой истца Н. перед В.Н., при этом, в момент заключения указанного договора купли-продажи стороны не совершили объем необходимых действий, направленных на его фактическое исполнение, и не создали соответствующих сделке правовых последствий, стороны не имели намерений ее исполнить либо требовать ее исполнения. Истец продолжает пользоваться земельным участком, оплачивает членские взносы, ответчик после заключения договора никогда на земельном участке не был, его не осматривал, в права собственника фактически не вступал, его представителем при заключении сделки выступал знакомый

¹ Апелляционное определение Омского областного суда от 14.01.2015 по делу № 33-157/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

К.Е., ответчик его никогда не знал. Указанные обстоятельства подтверждены указанными в решении суда доказательствами.

Факт того, что земельный участок, являющийся предметом спорного договора, в собственность В.Н. не передавался, а землепользователем оставался К.Е. нашел свое подтверждение в суде первой инстанции.

Выводы суда первой инстанции о том, что деньги по договору купли-продажи не передавались, также основаны на материалах дела, так как сделка признана мнимой. Доводы жалобы об обратном подлежат отклонению.

В силу п. 3 ст. 22 ГК 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 Гражданского кодекса РФ. В соответствии со ст. 180 ГК РФ недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей в том случае, если сделка могла бы быть совершена и без включения недействительной ее части.

С учетом данного положения п. 2 ст. 37 ЗК РФ предусматривает недействительность не всего договора купли-продажи земельного участка, а лишь тех его условий, которые ограничивают правоспособность покупателя, т.е. договор считается заключенным без учета таких условий.

ГЛАВА 2 ВИДЫ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

2.1 Купля-продажа земельного участка

В настоящее время для продажи участка собственником не существует особых ограничений, кроме случаев, предусмотренных законом и споров по поводу данного объекта.

Для возможности заключения сделки продавец должен иметь на руках документ, подтверждающий владение земельным участком. Таким документом является свидетельство государственной регистрации права, в котором указано на основании чего было получено право на владение объектом. Это может быть договор купли-продажи, мены или дарения, права на наследование участка. Если предполагается купля-продажа дома с участком, то у продавца должно быть свидетельство на право владения домом. Российское законодательство определяет землю и дом, принадлежащие одному владельцу, как связанные объекты. Продать их можно только вместе.

Так, суды правомерно отказали в признании незаконным решения государственного органа об отказе в предоставлении земельного участка в собственность за плату, поскольку в целях проверки соответствия заявителя требованиям правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенным в Постановлениях от 23.12.2008 № 8985/08 и от 01.03.2011 № 14880/10, установили, что он стал собственником объектов незавершенного строительства по сделке купли-продажи, а не в результате приватизации этих объектов в соответствии с пунктом 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», вследствие чего у заявителя отсутствует право на приобретение спорного земельного участка в собственность¹.

Бывают ситуации, когда у владельца участка нет документов, подтверждающих его право на владение данным объектом. В этом случае

¹Постановление ФАС Поволжского округа от 24.09.2013 по делу № А49-152/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

следует обратиться в органы земельного контроля по месту расположения участка за информацией о получении документов, необходимых для совершения продажи.

Если права на земельный участок были приобретены после 31 января 1998 года, то информацию об этом можно получить в Управлении Федеральной регистрационной службы (УФРС) и получить выписку о содержании документов. Такая выписка является официальным документом, достаточным для оформления сделки с земельными участками.

Действительными также являются документы (государственные акт, свидетельство), полученные до начала действия Закона о регистрации прав. Утерянный документ, выданный когда-то областной регистрационной палатой и имеющий ссылку на постановление главы района, можно восстановить, обратившись в районный архив.

Обязательным документом для осуществления продажи земельных участков является кадастровый паспорт на землю и, при необходимости, отдельный паспорт на дом. Документ должен быть подготовлен специально для продажи участка. Этот процесс занимает достаточно много времени, так что позаботиться о кадастровом паспорте лучше до начала поисков потенциального покупателя. Имея на руках подлинники всех правоустанавливающих документов, техпаспорт БТИ (если есть зарегистрированный дом), акт согласования границ с соседями и выписку из кадастрового плана участка, владелец участка заключает договор с землеустроительной (геодезической) организацией о проведении геодезической съемки (межевания). Организация должна подготовить пакет документов для продажи земельного участка.

Стороны должны составить и подписать договор купли-продажи участка. Документ составляется либо в простой письменной, либо нотариальной форме по взаимной договоренности сторон. Он не требует обязательного нотариального удостоверения, но при необходимости заверить его должен нотариус округа, в котором располагается продаваемый земельный участок.

Однако, составление документа определяется общими и специальными правилами о договоре купли-продажи. Подписание договора сторонами не означает передачи прав на объект сделки. Покупатель становится собственником только после получения свидетельства о регистрации права.

В документе должны быть указаны кадастровый номер и адрес объекта. Это может быть либо почтовый адрес, либо описание местоположения участка, позволяющие идентифицировать объект. Также в договоре продажи земельного участка указывается его площадь, категория земель и их целевое назначение (садоводство, сельскохозяйственное назначение и т.д.).

Владелец может продать не весь участок, а только его часть. В этом случае он должен заблаговременно провести раздел территории и оформить кадастровые паспорта на каждую отдельную часть. Если предметом продажи является земельная доля, то остальные дольщики имеют преимущественное право покупки отчуждаемой доли. Перед заключением сделки с третьим лицом, продавец должен согласовать это со всеми владельцами общей собственности на данный участок¹.

Обязательным требованием правильного оформления договора продажи участка является указание цены отчуждаемой земли. Продавец вправе указать как полную стоимость всего участка, так и цену за единицу площади. В последнем случае общая стоимость определяется фактическим размером продаваемого участка земли. Порядок оплаты покупки определяется по взаимному соглашению сторон, условие должно быть сформулировано и внесено в текст договора.

Сведения о наличии обременений тоже должны быть отражены в договоре продажи. Необходимо указать имеющееся обременение (аренда, ипотечный кредит, сервитут, доверительное управление), сроки действия, личные данные лица, в чью пользу определено обременение. Подтверждение

¹Быстров Г.Е. Правовое регулирование сделок с земельными участками и купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения // Труды по интеллектуальной собственности. 2014. Т. 16. № 1. С. 132 – 189.

наличия или отсутствия обременений осуществляется выпиской из Единого реестра прав на объекты недвижимости. Также необходимо получить справку в налоговой инспекции, подтверждающую отсутствие задолженностей по уплате земельного налога и нотариально заверенное согласие супруга или супруги на продажу земельного участка.

В заключении отметим, что в соответствии со ст. 37 ЗК РФ установлены особенности купли-продажи (мены и аренды и пр.) земельных участков, содержащие ряд следующих существенных правил:

1) объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет;

2) признаются недействительными условия договора, устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком (ипотеку, аренду и совершение других сделок), а также ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами;

3) на случай когда продавец сообщил покупателю заведомо ложную информацию об обременениях и ограничениях использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, о разрешении на его застройку; об использовании соседних земельных участков, оказывающую 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 случаи предусмотренные федеральными законами, предусмотрены особые правовые последствия.

2.2 Аренда земельного участка

Актуальность аренды земли и использования ее в своих целях не снизится никогда. Аренда земельных участков – самый простой способ стать владельцем кусочка земли, который можно использовать согласно своим представлениям

об экономической эффективности. Ведь на арендованном участке разрешено даже строительство.

Земельные участки могут арендовать физические и юридические лица, объединения граждан РФ, иностранцы, у которых нет гражданства, иностранные представительства и предприятия, международные организации. Ограничения накладываются на участки земли, расположенные в границах полосы отвода, вдоль прибрежной линии водоемов, природно-заповедные территории, а также земли лесохозяйственного назначения. Право аренды может стать предметом отчуждения (вплоть до продажи на земельных торгах), может передаваться по наследству или, при необходимости, стать залогом. Во всех описанных случаях существуют ограничения, оговоренные законодательством. Аренда земельных участков рассматривается как кратко- и долгосрочная: соответственно, до пяти лет и не больше 50-ти¹.

Объектами выступают все земельные участки (не попавшие в перечень исключений), которые принадлежат гражданам государства, юридическим лицам; являются коммунальной или государственной недвижимостью. Предоставление земельных участков в аренду, безусловно, осуществляется собственниками. Если мы говорим о коммунальной собственности, арендодателем выступают поселковые (городские и т. д.) советы. Когда участок принадлежит территориальным общинам, то подписание договора аренды земельного участка проводится представителями областных (губернских) органов управления. Если же в аренду берется государственный участок земли, то договора подписываются в органах исполнительной власти.

Поскольку земельные участки могут выступать предметом залога, то передача их в аренду происходит по согласованию с залогодержателем.

В ч. 3 ст. 129 ГК РФ сказано, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами

¹Белов В.А. Проблемы отмены вещно-обязательственной аренды в рамках реформы гражданского законодательства // Право и экономика. 2014. № 7. С. 28 - 31.

в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (ч. 2 ст. 607 ГК РФ).

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены – в соответствии с назначением имущества.

Кроме того, арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор (ст. 615 ГК РФ).

Между тем в ст. 42 ЗК РФ содержится правило, в силу которого арендаторы земельного участка обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Как следует из ч. 9 ст. 22 ЗК РФ, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в частях 5 и 6 ст. 22

ЗК РФ, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются¹.

В действительности права, конечно, не передаются, а устанавливаются, т.е. волеизъявлением обладателя у него права прекращаются и возникают у их получателя: «Передача есть материальное действие, которое не может совершаться относительно не вещественного предмета, каким является право»

Как видно из содержания ч. 9 ст. 22 ЗК РФ, права арендатора защищены положениями ЗК РФ, чего не скажешь о правах арендодателя земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности.

В силу ч. 2 ст. 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается правообладателями земельных участков самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ, любая дифференциация правового регулирования, приводящая к различиям в правах и обязанностях субъектов права, должна осуществляться законодателем с соблюдением требований Конституции РФ, в том числе вытекающих из принципа равенства (ч. 1 ст. 19), в силу которого различия допустимы, если они объективно оправданны, обоснованы и преследуют конституционно значимые цели, а используемые для достижения этих целей правовые средства соразмерны им, о чем изложено в Постановлении Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного

¹Нигматуллина Э.Ф. Об ограничении права аренды земли // Современное право. 2014. № 7. С. 103 - 108.

кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова».

Тем самым арендатор имеет право самостоятельно выбрать разрешенный вид использования земельного участка из предусмотренных зонированием территории, не нарушая целевое использование земельного участка (к примеру, для целей строительства) и принадлежности к категории (например, населенного пункта).

В соответствии с ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации 2004 года (далее – Градостроительный кодекс) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Частью 4 ст. 37 Градостроительного кодекса также установлено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются соответствующим правообладателем самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В силу п. 3 ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними. Тем самым, правообладатель земельного участка, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки, выбирает вид разрешенного использования земельного участка из предусмотренных градостроительным регламентом основных и вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Пунктом 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»¹ установлено, что до принятия в установленном Градостроительным кодексом порядке правил землепользования и застройки решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации. Следовательно, после принятия Правил землепользования и застройки, правообладатели вправе выбрать самостоятельно любой из основных и вспомогательных видов разрешенного использования, указанных в градостроительных регламентах, без каких-либо дополнительных согласований с органом местного самоуправления.

При этом, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в своем Постановлении от 25.06.2013 № 1756/13² разъяснил применение ст. 85 ЗК РФ следующим образом. Часть 3 ст. 85 ЗК РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой

¹Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 17.

²Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 1756/13 по делу № А35-765/2012 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 12.

территориальной зоны. Однако, названная правовая норма должна применяться во взаимосвязи с другими нормами, регулирующими как публичные (административные), так и гражданские правоотношения.

Таким образом, воля арендатора как обладателя обязательственного права, направленная на использование земельного участка иным образом, нежели установленным в договоре, в том числе посредством изменения вида разрешенного использования земельного участка, не является абсолютной и не может ущемлять права собственника земельного участка. Иное толкование положений ст. 85 ЗК РФ противоречило бы фундаментальным положениям гражданского законодательства о правах собственника и необоснованно ограничивало бы их. При этом, наличие договорных отношений с собственником земли, изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагают изменение соответствующего договора и невозможны без изменения такого договора. Общество как арендатор не вправе изменять договор в одностороннем порядке и не может обязать собственника, выступающего арендодателем по договору аренды, изменить вид разрешенного использования арендованного земельного участка по выбору арендатора.

Известно, что стабильность гражданского оборота, которая вовсе не является продуктом вышеуказанных заповедей, находится в более или менее глубоком конфликте с принципом верховенства воли собственника, необходимой для отчуждения вещи. На наш взгляд, средством смягчения конфликта является защита добросовестного арендатора, т.е. лица, получившего земельный участок для целей, связанных со строительством.

Приведем пример из судебной практики. В 2000 году постановлением главы администрации города предпринимателю было разрешено проектирование автостоянки на земельном участке примерной площадью 0,5 га в коммунальной зоне микрорайона. Согласно постановлению, застройщику было необходимо разработать проектную документацию, а управлению

архитектуры и градостроительства администрации города зарезервировать указанный земельный участок на время проектирования, выдать технические условия и архитектурно-планировочное задание.

По положениям земельного законодательства субъекта Российской Федерации, действовавшего в период принятия указанного постановления, предварительное определение границ земельного участка на местности и картах осуществлялось при выборе земельного участка для отвода до принятия решения о его предоставлении. После принятия решения о предоставлении земельного участка осуществляется установление границ на местности¹.

Если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности и предоставленного для целей строительства, содержит условие об использовании арендатором земельного участка в соответствии с целевым и разрешенным использованием из предусмотренных градостроительным регламентом и зонированием территорий, это будет доказательством действительного волеизъявления правообладателя. Все последствия исполнения обязательства со стороны арендодателя заранее оговорены, и никакой дополнительной воли на эти последствия требовать недопустимо.

Так, Арбитражный суд отказал в иске управлению имущественных и земельных отношений администрации города к ООО о внесении изменений в договор аренды земельных участков путем исключения предметов сделки – земельных участков и о возврате указанных земельных участков арендодателю, согласившись с мнением нижестоящего суда о том, что общество в срок приступило к освоению предоставленной для комплексного освоения в целях жилищного строительства территории в границах преобразованного земельного участка, в 2011 году оно получило градостроительные планы застраиваемой территории, необходимые согласования (заключения) и отдельные разрешения на строительство, возвело несколько объектов недвижимости и в настоящее

¹Нигматуллина Э.Ф. Об ограничении права аренды земли // Современное право. 2014. № 7. С. 103 - 108.

время продолжает вести на этой территории строительство, срок которого на момент разрешения спора не истек. Необходимость и срок освоения каждого из шести отдельно выделенных из застраиваемой территории земельных участков условиями договора аренды не предусмотрены. При таких обстоятельствах арендные правоотношения сторон не могут быть прекращены ни односторонним отказом от сделки, ни в судебном порядке, оснований для внесения испрашиваемых изменений в договор аренды и возврата спорных земельных участков арендодателю не имеется (п. 4 ч. 2 ст. 46 ЗК РФ)¹.

При таких условиях столь важные активы, как земельные участки, не должны отпугивать наиболее цивилизованных и нужных для нашей экономики инвесторов, а, напротив, должны способствовать вовлечению в гражданский оборот некриминального банковского капитала.

Подытоживая сказанное выше, следует отметить, что развитие института аренды земли должно основываться на углубленном представлении о действии сделки с учетом логики закона и особенностей земельного законодательства. При этом правовые нормы, ограничивающие осуществление права аренды на земельные участки, должны быть ясны и разумны.

2.3 Дарение, мена земельного участка

Договоры дарения и мены, являясь гражданско-правовыми сделками, имеют свои плюсы и минусы. Довольно часто к ним прибегают, когда необходимо оформить отчуждение недвижимого имущества, в нашем случае, земельного участка. Использование того или иного вида будет напрямую зависеть от конкретных обстоятельств и взаимоотношений между дарителем и одаряемым.

Обозначим плюсы и минусы договора дарения

Регулирование дарения осуществляется гл. 32 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ). Под ним понимается, как правило, безвозмездная передача вещи в

¹Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.05.2014 по делу № А79-6629/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

собственность от одного лица к другому (ст. 572 ГК РФ). Дарение обладает специфическими чертами, в результате чего имеет определенные положительные и отрицательные стороны при его применении¹.

Среди плюсов применения дарственных можно выделить следующие:

1. Форма совершения – простая письменная, в ряде случаев допустима устная форма (ст. 574 ГК РФ). Нотариальная форма – в случаях, когда стороны сделки самостоятельно это определяют.

2. Право собственности переходит от одного лица к другому при заключении договора, поскольку осуществляется фактическая передача дара (за исключением дарения в будущем либо сделки с недвижимостью).

3. Подарок становится собственностью только одаряемого (при дарении лицу, состоящему в браке, не возникает режим совместной собственности супругов).

4. В соответствии пп. 18.1 п. 1 ст. 218 НК РФ одаряемый может быть освобожден от уплаты налога на доходы.

В некоторых случаях применение дарственных позволяет отчуждать имущество в обход ограничительных норм действующего законодательства РФ, устанавливающих преимущественное право покупки.

Минусами дарения являются:

1. Безвозмездность – является негативным обстоятельством для дарителя, т.к. он не получает ничего от такой сделки.

2. Возможность отмены дарения является большим минусом для одаряемого лица.

3. При расторжении дарственной либо признании сделки недействительной, одаряемое лицо обязано вернуть объект дарения (п. 5 ст. 578 ГК РФ, п. 2 ст. 167 ГК РФ).

4. Такие соглашения могут быть легко оспорены в суде в некоторых случаях.

¹Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. / Н.В. Бандурина, А.И. Бибииков, Е.В. Вавилин и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. Т. 3. С. 108.

5. Отсутствие возможности для дарителя по установлению обременений на объект дарения.

6. При отсутствии близких родственных связей между сторонами сделки, одаряемый уплачивает налог на доходы физических лиц (НДФЛ).

Глава 31 ГК РФ регламентирует такую сделку как мена. Этот договор подразумевает под собой передачу товара в собственность в обмен на иной от одной стороны к другой. При этом каждая из сторон является продавцом (ст. 567 ГК РФ).

Не удивительно, что к мене применяются положения купли-продажи, при этом данная сделка обладает рядом специфических черт, что, позволяет выделить следующие ее плюсы и минусы.

Так, оформление такого договора осуществляется в простой письменной форме. Обязательного нотариального удостоверения не нужно.

Товары признаются равноценными, что позволяет сторонам не прибегать к лишним процедурам, связанным с расчетами (если иное не предусмотрено договором).

Имеются определенные гарантии прав сторон в случае возникновения спорной ситуации и оспаривания сделки в суде. Признание ее недействительной приводит к возвращению положения, существовавшего до момента заключения договора.

Наиболее часто в гражданском обороте встречаются сделки с недвижимым имуществом (т.е. объектами, которые прочно связаны с землей и их перемещение без ущерба назначению невозможно – ст. 130 ГК РФ).

Так, Ф. обратился в суд с заявлением об оспаривании отказа Управления Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу в государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок¹.

В обосновании заявления указано, что 5 марта 2014 года между ним и Администрацией города Салехард был заключен договор мены земельных

¹ Апелляционное определение суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 31.07.2014 по делу № 33-1757/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

участков с передаточными актами. По условиям договора мены, он передает в собственность органа местного самоуправления принадлежащий ему на праве собственности земельный участок и в свою очередь приобретает в собственность земельный участок с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв. м, отнесенный к категории земель населенных пунктов, для размещения жилой застройки по адресу <адрес>. Все необходимое документы были сданы для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок. Однако, 12 мая 2014 года Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу в государственной регистрации отказало, мотивировав это тем, что орган местного самоуправления не зарегистрировал свое право собственности на переданный ему по договору мены земельный участок. Полагает данный отказ незаконным, поскольку орган местного самоуправления в силу закона является распорядителем данного земельного участка.

Как следует из материалов дела, 12 мая 2014 года Управлением Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу было принято решение об отказе Ф. в государственной регистрации права собственности на земельный участок по договору мены, о чем заявителю направлено письменное сообщение № (л.д. 6).

Основанием к отказу в государственной регистрации указано: отсутствие сведений о государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером № за муниципальным образованием город Салехард.

Как усматривается из материалов дела, названный земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, переданный в собственность заявителю по договору мены, находится в г. Салехарде являющимся административным центром Ямало-Ненецкого автономного округа.

Законами Ямало-Ненецкого автономного округа не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В этой связи, Администрация МО г. Салехард вправе была распоряжаться земельным участком и передавать его в собственность заявителя по договору мены, независимо от отсутствия государственной регистрации права.

Государственный регистратор, ссылаясь в сообщении об отказе в государственной регистрации на пункт 2 статьи 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» о необходимости наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав, не учел, что земельный участок не был разграничен и распоряжение им как публичной собственностью, в силу закона, осуществляется органом местного самоуправления.

Ссылки в сообщении об отказе Ф. в государственной регистрации на пункт 1 статьи 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в частности, что с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо, нельзя признать правомерными, поскольку заявитель Ф. являлся стороной договора мены, по которому земельный участок передавался в собственность заявителя, соответственно он являлся надлежащим лицом.

Таким образом, одним из распространенных объектов недвижимости в гражданско-правовых сделках является земельный участок. Оформление договора, как дарения, так и мены, с этим объектом осуществляется по общим, ранее рассмотренным, правилам, с учетом следующих особенностей.

Объект договора – земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. Индивидуальные признаки: вид разрешенного

использования, целевое назначение, категория земель, площадь, адрес места нахождения, кадастровый номер.

Помимо норм ГК РФ, к таким сделкам необходимо применение Земельного кодекса РФ.

В договорах обязательно указание на существующие обременения и ограничения земельного участка, сведения о правоустанавливающих документах на него.

Переход права собственности по таким договорам также подлежит госрегистрации (пп. 24, 25 п. 1 ст. 333.33 НК РФ¹).

2.4 Другие виды сделок с земельными участками

К другим видам сделок, на наш взгляд, относятся, ипотека (залог) земельного участка, наследование земельного участка.

Один из способов обеспечения исполнения обязательств (чаще всего по кредиту) – залог, т.е. предоставление кредитору преимущественного права обращать взыскание на принадлежащее должнику имущество в случае неисполнения обязательств по долгу. Залог недвижимого имущества (в том числе земельного участка) – ипотека. Заложить земельный участок может только лицо, имеющее право его отчуждать.

Залог недвижимого имущества регулируется специальным законом – ФЗ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»², в п. 3 ст. 1 которого определяется соотношение законодательных актов, содержащих правовые нормы о залоге в российском праве. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе РФ, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим ФЗ не установлены иные правила.

¹Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 07.08.2000. № 32. Ст. 3340.

²Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

Таким образом, нормы ФЗ об ипотеке, регулирующие отношения по договору об ипотеке, имеют приоритет перед общими правилами о залоге, содержащимися в § 3 главы 23 Гражданского кодекса РФ, посвященной способам обеспечения исполнения обязательств, другими законодательными и иными нормативными правовыми актами, посвященными залоговым отношениям. Аналогичные положения содержатся в п. 2 ст. 334 ГК РФ.

К земельному участку как к залоговому предмету предъявляются специальные требования, которые и обуславливают все особенности ипотеки земельных участков. Земля может относиться к любой категории, однако если она предназначена для сельскохозяйственных нужд, ее оценочная стоимость будет ниже, взять ипотеку на такой земельный участок будет затруднительно.

Особое значение при подаче заявления на ипотечное кредитование играет вид разрешенного использования тех земельных участков, покупка которых планируется. Имеется в виду, что в случае установления банком несоответствия назначения той цели, с которой планируется использование участка, он вправе отказать в предоставлении ипотеки на покупку земельного участка.

Помимо всего прочего, земля не должна относиться к категории государственной или муниципальной собственности, площадь должна быть не меньше минимального, законодательно установленного размера.

Залогодателем может быть или сам должник, или лицо, не участвующее в его обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании залогодателя, ограничивается лишь его право распоряжаться заложенным имуществом.

Если кредитным договором (договором займа) предусмотрена выплата процентов, ипотека, обеспечивающая исполнение договора, обеспечивает также и уплату процентов.

Соглашение о залоге земельного участка обладает определенной спецификой, которая позволяет провести его отличие от иных ипотечных

договоров. Например, в договоре может быть закреплено право заемщика возводить на участке строения по своему желанию и усмотрению, без согласования с кредитором. Если один из собственников регистрирует право собственности только на часть надела, то он обязан получить разрешение оставшихся совладельцев участка на передачу земли в обеспечение банку. Таким образом, закладывать землю частями не представляется возможным.

Что касается непосредственно формы и содержания договора залога (ипотеки) земельного участка, то обязательно должны быть прописаны все существенные условия. Такой договор заключается в письменной форме с нотариальным удостоверением, законом предусмотрена обязанность регистрации ипотеки земельного участка. Подробным образом указываются все данные по земельному участку: кадастровый номер, его местоположение, размеры, форма, вид разрешенного использования и назначения, все ключевые особенности.

Не допускается ипотека земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, а также земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного субъектом РФ и органом местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования. Не допускается и залог земельного участка, находящегося в пожизненном наследуемом владении¹.

Ипотека на участок, находящийся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), может быть установлена с письменного согласия на это всех его собственников. Участник общей долевой собственности на земельный участок может заложить свою долю без согласия других собственников.

Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное.

¹Горячева Е.В. Некоторые проблемы применения законодательства об ипотеке // Бизнес, Менеджмент и Право. 2014. № 1. С. 63 - 67.

Право с определенным сроком действия может быть предметом залога только до истечения срока его действия.

Следующий вид сделок с земельными участками – их наследование.

Наследование является одним из оснований перехода имущества – в данном случае от умершего к его наследникам по закону или по завещанию. В состав наследства может входить любое имущество, которое принадлежало наследодателю на день открытия наследства, в том числе имущественные права и обязанности. Как правило, больше возникает споров, связанных с наследованием недвижимости.

Гражданским кодексом РФ правила наследования земельных участков выделены в отдельную статью 1181, которая устанавливает, что принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях, установленных Гражданским кодексом РФ. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется.

На первый взгляд все достаточно просто и понятно, но отсутствие специальных условий не означает, что при оформлении наследства не возникает сложностей.

Наследниками земельного участка, принадлежавшего наследодателю на указанном праве, могут быть только граждане. Включение в завещание распоряжения относительно такого земельного участка в пользу юридического лица влечет в этой части недействительность завещания.

Правила наследования земельных участков закреплены не только в Гражданском кодексе РФ, но и в Законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹. Указанные правила установлены статьей 11 Закона и определяют даже не сам порядок наследования, а те действия,

¹Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3018.

которые должен предпринять наследник в случае наступления обстоятельств, указанных в статье.

В соответствии со статьей 11 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если принятие наследства привело к нарушению требований, установленных статьей третьей (права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения) и (или) четвертой (максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков) настоящего Федерального закона, к наследникам применяются требования, установленные статьей 5 настоящего Федерального закона.

Статья 5 указанного Закона, в свою очередь, предусматривает, что в случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником.

Что касается непосредственно земельных участков, которые отнесены к землям сельскохозяйственного назначения, то иных препятствий для передачи

их в порядке наследования нет и, как показывает судебная практика, такие дела рассматриваются достаточно часто.

Решение Кошкинского районного суда Самарской области от 15.03.2012.

С.Н.Г. обратился в суд с исковым заявлением, в котором указывает, что ДД.ММ.ГГГГ умерла его мать Ф.И.О.2. После ее смерти открылось наследство, которое состоит из земельной доли, земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства площадью 4,9 га сельскохозяйственных угодий, расположенной по адресу (...), колхоз «Октябрь», земли общей долевой собственности. Данный земельный участок был предоставлен его матери в собственность на основании постановления № ... от ДД.ММ.ГГГГ, но в связи со смертью она свидетельство о праве собственности на данный земельный участок при жизни не получала, свидетельство на землю было выписано на ее имя после ее смерти. Он обратился к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство на вышеуказанный земельный участок, но в совершении данного нотариального действия нотариус ему отказал, мотивируя тем, что земельный участок не может быть включен в наследственную массу, так как свидетельство на землю было выписано после смерти матери. Просил суд включить в наследственную массу имущества матери объект недвижимости: земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства площадью 4,9 га сельскохозяйственных угодий, расположенные по адресу (...), колхоз «Октябрь», земли общей долевой собственности, оставшиеся после смерти Ф.И.О.2, умершей (...). В подтверждение ссылается на представленные им документы и показания свидетелей.

Изучив материалы дела, заслушав явившихся в судебное заседание лиц, суд приходит к следующему.

Из свидетельства о смерти 11-ЕР №, выданного отделом загса муниципального района Кошкинский, усматривается, что Ф.И.О.2 умерла ДД.ММ.ГГГГ.

Постановлением № (...) от (...) за колхозом «Октябрь» в коллективно-совместную собственность закреплены земельные участки площадью 2504 га сельхозугодий, в том числе 2351 га пашни на 515 членов колхоза.

Согласно единому списку членов колхоза «Октябрь» Ф.И.О.2 имела земельную долю в колхозе «Октябрь».

Кадастровым паспортом земельного участка подтверждается, что земельному участку, принадлежащему Ф.И.О.2, присвоен кадастровый № 24:0000000:86.

Согласно справке, выданной администрацией сельского поселения Новая Кармала муниципального района, Ф.И.О.2 по день смерти была зарегистрирована и проживала по адресу (...).

Свидетельством о рождении 1У-ЕР №, выданным ДД.ММ.ГГГГ Кармалинским сельским советом, подтверждается, что матерью С.Н.Г. является Ф.И.О.2.

Свидетели Ф.И.О.3 и Ф.И.О.4 в суде показали, что заявителя и его умершую мать знают хорошо. У матери заявителя в колхозе «Октябрь» имеется земельный пай, который был выдан Ф.И.О.2, как и остальным членам колхоза, в 1992 году. Заявитель не может оформить наследство, так как мать заявителя не получала при жизни свидетельство на землю.

В соответствии с абзацем 1 статьи 1112 Гражданского кодекса РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Гражданским кодексом РФ предусмотрена возможность включения в наследственную массу только того имущества, которое принадлежало наследодателю на законных основаниях. Таким образом, в состав наследства может быть включено только то имущество, которым Ф.И.О.2 (наследодатель) обладала на день смерти.

Пунктом 4 статьи 1152 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия

наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследуемое имущество, когда такое подлежит государственной регистрации.

Судом установлено, что земельная доля в колхозе «Октябрь» принадлежала Ф.И.О.2 на день открытия наследства, поэтому иск о включении в наследственную массу указанного выше имущества подлежит удовлетворению.

Иск удовлетворен.

В данном случае сама категория земельного участка не является препятствием для получения наследства или основанием для отказа в удовлетворении исковых требований. Поэтому, при отсутствии обстоятельств, приведенных выше, наследник собственника участка имеет право получить его в порядке наследования.

Дела о наследовании в целом и наследовании земельных участков в частности достаточно широко представлены в судебной практике, причем в отличие от многих других категорий дел здесь в большинстве случаев решения принимаются в пользу истца.

В качестве обобщения можно сказать следующее. Порядок наследования достаточно полно и подробно изложен в Гражданском кодексе РФ, а также в связи со спецификой объекта вопросы наследования частично регламентируются Земельным кодексом и Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Следование регламентированному порядку не только позволит в установленный срок получить свидетельство о наследстве у нотариуса, но и в случае необходимости добиться положительного решения суда.

ГЛАВА 3 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И СДЕЛОК С НИМИ

3.1 Правовые основы и основания государственной регистрации прав на земельные участки

В системе законодательных актов, регулирующих вопрос государственной регистрации прав на недвижимое имущество, Закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» играет роль специального нормативного правового акта, по сравнению с нормами которого Конституция РФ, ГК РФ и иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации носят общий характер, то есть содержат общие нормы, применяемые к отношениям в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество, когда в комментируемом Законе отсутствует прямая норма, регулирующая тот или иной вопрос¹. Актуальная на сегодняшний день редакция федерального закона №122-ФЗ действует до 31.08.2016 г. Но подготовлена новая редакция на основе изменений, внесенных Федеральным законом от 01.05.2016г. № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов российской федерации, входящих в состав дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации». Данная редакция вступит в силу с 01.09.2016 г.

Кроме Закона, нормы, регулирующие общественные отношения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, содержатся также в следующих Федеральных законах:

¹Баринов Н.А., Бирюкова Т.А., Гришина Я.С., Карташова Ю.А., Писарюк М.В. Комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) / под ред. Н.А. Баринова // СПС КонсультантПлюс. 2014.

- ЖК РФ;
- ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- ГрК РФ;
- ЗК РФ;
- ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- ЛК РФ;
- ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и др.

К издаваемым в соответствии с вышеуказанными Федеральными законами другим нормативным правовым актам Российской Федерации, в частности, относятся:

- Постановление Правительства РФ от 30 июня 2006 г. № 404 «Об утверждении Перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю» и др.

Первоначально органы государственной регистрации создавались в рамках деятельности Министерства юстиции РФ.

На протяжении всего существования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляли различные органы: Министерство юстиции Российской Федерации, Министерство экономического развития РФ, Федеральная регистрационная служба, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Все разъяснения, выпущенные этими органами в период, когда они были наделены полномочиями по нормативно-правовому регулированию в сфере

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются юридически действительными и на сегодняшний день, за исключением утративших силу¹.

Например, в настоящее время действуют следующие нормативные правовые акты:

- Правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные Приказом Минюста России от 24 декабря 2001 г. № 343;

- Инструкция о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденная Приказом Минюста России от 20 июля 2004 г. № 126;

На сегодняшний день функциями по нормативно-правовому регулированию, в т.ч. в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, геодезии и картографии, наделено Минэкономразвития России в соответствии с п. 1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 437.

В соответствии с п. 7 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утв. Постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», Росреестр не вправе осуществлять в установленной сфере деятельности нормативно-правовое регулирование, кроме случаев, установленных федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ.

Для упрощения государственной регистрации прав на олимпийские объекты, возводимые в связи с проведением XXII Олимпийских зимних игр и

¹Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: значение прав, возникших в некоторые промежутки времени // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 10. С. 72 - 79.

XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, из норм, предусмотренных Законом, установлены изъятия. Данные изъятия содержатся в ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Так, например, в соответствии с п. 6 ст. 15 вышеуказанного Закона Российская Федерация с 1 января 2008 года до 1 января 2014 года передает Краснодарскому краю осуществление полномочий по резервированию земель и изъятию земельных участков для федеральных нужд, в том числе с правом обращаться с заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на изъятые земельные участки и (или) расположенные на них иные объекты недвижимого имущества. Это означает, что государственная регистрация прав Российской Федерации будет осуществляться с подтверждением полномочий не на основании доверенности, а на основании ст. 15 ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹.

Вместе с тем ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» содержит ряд положений, которые являются взаимоисключающими. Например, п. 17.1 ст. 15 говорит о том, что государственная регистрация права собственности Российской Федерации, Краснодарского края или муниципального образования

¹Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 03.12.2007. № 49. Ст. 6071.

«Город-курорт Сочи» на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, в отношении которых принято решение об изъятии в целях размещения олимпийских объектов, не производится. Следующий пункт этой же статьи утверждает обратное. Поскольку государственную регистрацию прав на недвижимое имущество никто не отменял, следует сделать вывод, что государственная регистрация прав в данном случае все же требуется.

Пункт 17 ст. 15 ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливает, что решение об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества в целях размещения олимпийских объектов не подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Вместе с тем в соответствии с Законом государственной регистрации подлежат права, ограничения (обременения), но никак не какие-либо решения. Решения различных органов могут быть только основаниями для государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения прав, ограничений (обременений) на недвижимое имущество. Следовательно, п. 17 ст. 15 ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не несет в себе никакой смысловой нагрузки.

3.2 Порядок государственной регистрации сделок с земельными участками

Государственная регистрация права собственности на земельный участок – единственное на сегодняшний день доказательство вещного права на него в соответствии с действующим законодательством.

Осуществляется государственная регистрация земельных участков в соответствии с положениями закона №122-ФЗ. И в целом к регистрации земельного участка применимы правила регистрации имущественных прав на любое другое недвижимое имущество. Однако, возможны различия в перечне документов, необходимых для регистрации в зависимости от целевого назначения участка и от того, производится ли его разделение или слияние с другим участком¹.

Государственная регистрация земельного участка производится на основании поданного заинтересованным лицом заявления.

Помимо собственно заявления для проведения регистрации обязательно понадобятся:

- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- правоустанавливающий документ на владение участком;
- квитанция об оплате госпошлины.

Также, при наличии строений на данном участке, нужно будет представить документы с характеристикой этих объектов недвижимости.

Основным обязательным документом, прилагаемым к заявлению, будет правоустанавливающий документ на земельный участок.

Таковыми документами могут являться:

1. Договоры или иные документы, подтверждающие совершение сделки в отношении земельного участка в соответствии с законодательством, действующим или действовавшим на момент совершения сделки.

¹Трошина С. Регистрация права собственности на земельный участок и способы судебной защиты // Жилищное право. 2013. № 8. С. 31 - 50.

2. Акты органов государственной власти или местного самоуправления.
3. Акты приватизации жилых помещений.
4. Свидетельства о праве на наследство.
5. Судебные акты, вступившие в законную силу.
6. Свидетельства о праве на недвижимое имущество, выданные органами государственной власти в соответствии с нормами законодательства, действующими или действовавшими на момент их выдачи.
7. Иные акты сделок с недвижимым имуществом или передачи прав на него, либо документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход либо ограничение имущественных прав на земельный участок в соответствии с действующим законодательством РФ.

Вопреки достаточно распространенному заблуждению, кадастровый план земельного участка – обязательный документ для осуществления государственной регистрации имущественного права на земельный участок.

Другое дело, что предоставлять кадастровый план в органы регистрации отдельно не требуется в том случае, когда данный земельный участок уже состоит на кадастровом учете. В этом случае кадастровый план органы регистрации истребуют самостоятельно.

Если же земельный участок ранее не ставился на кадастровый учет, то до подачи документов на государственную регистрацию такого участка необходимо будет провести процедуру его постановки на кадастровый учет и получить кадастровый паспорт¹.

В том случае, когда в кадастровом паспорте указываются обременения, такие как сервитут, линейные объекты и т.п., одновременно с государственной регистрацией имущественных прав на участок проводится и регистрация существующих обременений.

Процесс регистрации земельного участка в соответствующих государственных органах проходит в несколько этапов:

¹Оздоев Б.Т. Порядок государственной регистрации сделок с землей // Молодежь и наука. 2014. № 2. С. 23.

- подача документов;
- подача заявления о проведении регистрации земельного участка;
- оплата государственной пошлины;
- проведение специалистами органа регистрации правовой экспертизы поданных документов;
- определение наличия/отсутствия противоречий между ранее зарегистрированными имущественными правами на данный участок и поданными заявителем документами;
- внесение соответствующей регистрационной записи в Единый Государственный Реестр.

Весь процесс регистрации занимает максимально один месяц с момента подачи заявления, документов и оплаты пошлины.

Подавать заявление на регистрацию может как сам собственник земельного участка, так и его доверенное лицо. Во втором случае вне зависимости от того, является ли собственник участка физическим или юридическим лицом, доверенность на представление его интересов должна быть заверена нотариально. В доверенности должны быть четко прописаны полномочия доверенного лица, а срок доверенности не должен превышать трех лет.

Чаще всего отказ в регистрации прав собственности происходит по трем причинам.

Первая. В качестве правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа предоставлен документ, который не может быть рассмотрен в качестве такового. Так, например, выписка из похозяйственной книги чаще всего не будет принята органами государственной регистрации в качестве правоустанавливающего документа, кроме случаев, когда запись в эту книгу производилась на основе достоверных правоустанавливающих документов.

Вторая. Земельный участок не стоит на кадастровом учете. Как мы уже отмечали, многие заявители, зная о том, что кадастровый паспорт не требуется

прикладывать к пакету документов на регистрацию, вообще не заботятся о его наличии. При этом запрос в кадастровую палату отправляется органом регистрации в обязательном порядке. И если кадастрового паспорта у участка нет, в регистрации будет отказано.

Третья. Был подан неполный пакет документов. Стандартный перечень документов достаточен для проведения регистрации в типичном случае. То есть, например, по договору купли-продажи с условием того, что участок ранее состоял на кадастровом учете. Однако в некоторых случаях наследования, дарения, объединения, изменения размеров участка и т.д. могут потребоваться дополнительные документы. Перечень таких документов определяется в индивидуальном порядке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, все требования, установленные законом для договоров по недвижимости, в равной степени относятся и к земле. Но существуют и специфические особенности сделок с земельными участками, которые ограничивают права собственников и пользователей. Сделка по покупке земельного участка не дает права покупателю изменять целевое назначение земли, все ограничения и обременения, наложенные на участок, сохраняются при переходе права собственности. Земля и построенные на ней сооружения неотделимы друг от друга. Если ими владеет один хозяин, то раздельная продажа такой недвижимости запрещена. Приобретение недвижимости дает право собственнику на преимущественную приватизацию земли под объектами.

Существенным условием сделки по купле-продаже является цена, которая не должна превышать кадастровую стоимость земельного участка. Если продается недвижимое имущество, расположенное на земле, которая находится в государственной (муниципальной) собственности, то стоимость устанавливается соответствующими уполномоченными органами. Сделка по продаже земельного участка, на котором расположена чужая недвижимость, может быть признана недействительной, если она совершена без учета интересов собственников. Если их несколько, а участок земли является неделимым, то владельцы недвижимых объектов наделяются правом ограниченного пользования.

Сделки с недвижимостью характеризуются повышенными рисками. Сопровождение сделок с земельными участками профессиональным юристом оберегает участников от многих проблем. Земля – привлекательный инвестиционный объект, и различные мошеннические действия в этой сфере далеко не редкость, как и в сделках с другими видами недвижимости. Чаще всего их целью является не оформление в собственность, а последующая перепродажа и получение прибыли.

Законное оформление сделок с земельными участками предусматривает обязательную государственную регистрацию как договора по сделке, так и перехода прав на землю. Но в отличие от другого имущества, совершению сделки предшествует длительный и затратный процесс оформления самого участка. Кадастровый паспорт – обязательное приложение к договору. Его получение связано с геодезическими работами (межеванием), оформлением участка в собственность, если планируется оформление сделки продажи земельного участка.

Если переход права не зарегистрирован, то формальным собственником участка является продавец. Это подтверждается записью в ЕГРП. Для расторжения такого договора необходимо зарегистрировать соглашение о его расторжении, только в этом случае в реестр будет внесена запись о прекращении сделки. Напротив, свидетельство о праве является доказательством законности владения землей. В случае, когда расторгается такой договор, обязательно нужно в соглашении предусматривать возврат имущества и регистрацию перехода права собственности обратно к продавцу.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 04.08.2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.12.2001. № 49. Ст. 4552.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 07.08.2000. № 32. Ст. 3340.
6. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате // Российская газета. № 49. 13.03.1993.
7. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.
8. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

9. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3018.

10. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 17.

11. Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 03.12.2007. № 49. Ст. 6071.

2. Специальная литература

12. Атабекян А.М. Выкуп земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 8. С. 19 - 22.

13. Баринов Н.А., Бирюкова Т.А., Гришина Я.С., Карташова Ю.А., Писарюк М.В. Комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) / под ред. Н.А. Баринова // СПС КонсультантПлюс. 2014.

14. Белов В.А. Проблемы отмены вещно-обязательственной аренды в рамках реформы гражданского законодательства // Право и экономика. 2014. № 7. С. 28 - 31.

15. Бочаров Н.Н. Вопросы приобретения, прекращения и обременения права собственности граждан на земельный участок // Юрист. 2014. № 17. С. 30 - 35.

16. Бочаров Н.Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан // Юрист. 2014. № 8. С. 40 - 46.

17. Быстров Г.Е. Правовое регулирование сделок с земельными участками и купли-продажи земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения // Труды по интеллектуальной собственности. 2014. Т. 16. № 1. С. 132 – 189.

18. Васильев А.М., Васильева Н.А. Гражданское право: учебно-методическое пособие. Армавир, 2015. С. 148.

19. Вахрушева Ю. Споры о возврате самовольно занятых земельных участков // Жилищное право. 2014. № 7. С. 53 - 62.

20. Генкин Д.М. Относительная недействительность сделок // Вестник гражданского права. 2014. № 4. С. 190 - 220.

21. Горячева Е.В. Некоторые проблемы применения законодательства об ипотеке // Бизнес, Менеджмент и Право. 2014. № 1. С. 63 - 67.

22. Груздев В.В. Современный подход к недействительности сделок: толкование законодательных новелл // Юрист. 2014. № 16. С. 33 - 37.

23. Гряда Э.А. Особенности приобретения права собственности на земельные участки публично-правовых образований // Власть закона. 2014. № 2. С. 58 - 67.

24. Дмитрюк А.М., Черкашина Е.Г. Позиции гражданского законодательства российской федерации в отношении некоторых ограниченных вещных прав на землю: история и современность // Политика и право Ученые записки. Благовещенск, 2015. С. 66 - 77.

25. Донцова Е.И. Проблема, возникшая при регистрации сделок с землей // Человек в XXI веке Материалы VIII Международной научно-практической конференции преподавателей и студентов. Образовательный консорциум «Среднерусский университет», НОУ ВПО «Среднерусский гуманитарно-технологический институт», ТОО «Компьютерный центр ЛИК» г. Рудный, Республика Казахстан «Рудненский индустриальный институт» Республика Казахстан. 2013. С. 158 – 163.

26. Енькова К. Предоставление земельных участков под ИЖС: практические проблемы // Жилищное право. 2014. № 10. С. 41 - 49.

27. Копачёв Д.А. Противодействие незаконным сделкам с землей // Современная наука: теоретический и практический взгляд сборник статей: Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор: А. А. Сукиасян. 2014. С. 173 – 175.
28. Кузина М. Право собственности на земельный участок: мог и должен был знать // Жилищное право. 2014. № 11. С. 69 - 80.
29. Мамедова Л.А. Актуальные вопросы осуществления преимущественного права на получение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в собственность или аренду без проведения торгов // Юрист. 2014. № 13. С. 22 - 25.
30. Москалева О. Наследование земельных участков: спорные моменты // Жилищное право. 2014. № 7. С. 63 - 73.
31. Нигматуллина Э.Ф. Об ограничении права аренды земли // Современное право. 2014. № 7. С. 103 - 108.
32. Носачева В. Недействительность сделки: причины, практика и последствия // Жилищное право. 2014. № 9. С. 49 - 58.
33. Оздоев Б.Т. Порядок государственной регистрации сделок с землей // Молодежь и наука. 2014. № 2. С. 23.
34. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. / Н.В. Бандурина, А.И. Бибиков, Е.В. Вавилин и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. Т. 3. 574 с.
35. Рудюк В.В. Специфика земли как объекта сделки // Экономика и управление: проблемы и перспективы развития: Материалы Всероссийской научно-практической конференции / Под общей редакцией Е.В. Королук . 2015. 418 с.
36. Савостьянова О.Н. Договор ренты по старому и новому законодательству // Нотариус. 2015. № 6. С. 17 - 20.

37. Скловский К.И. Сделка и ее действие (2-е изд.). Комментарий главы 9 ГК РФ (понятие, виды и форма сделок. Недействительность сделок). М.: Статут, 2015. 176 с.

38. Тихомиров М.Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. 62 с.

39. Тихомиров М.Ю. Предоставление земельных участков гражданам: новые правила. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. 63 с.

40. Трошина С. Регистрация права собственности на земельный участок и способы судебной защиты // Жилищное право. 2013. № 8. С. 31 - 50.

41. Хачатуров С.С., Дуракова А.С. Земли сельскохозяйственного назначения: особенности оборота и государственной регистрации прав и сделок с ними // Наука и общество: проблемы и перспективы: сборник научных трудов по материалам I Международной научно-практической конференции. 2016. С. 3 - 10.

42. Холодов В.А. К вопросу о прекращении права собственности на земельный участок // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1. С. 32 - 36.

43. Шалайкин Р.Н. Требования, предъявляемые к сделкам с землей // Вестник Белгородского юридического института МВД России. 2013. Т. 1. С. 22 – 25.

44. Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: значение прав, возникших в некоторые промежутки времени // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 10. С. 72 - 79.

3. Материалы юридической практики

45. Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 1756/13 по делу № А35-765/2012 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 12.

46. Апелляционное определение суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 31.07.2014 по делу № 33-1757/2014 // СПС «КонсультантПлюс».
47. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 20.08.2012 по делу № 33-7070/2012 // СПС «КонсультантПлюс».
48. Постановление ФАС Поволжского округа от 24.09.2013 по делу № А49-152/2013 // СПС «КонсультантПлюс».
49. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.05.2014 по делу № А79-6629/2013 // СПС «КонсультантПлюс».
50. Апелляционное определение Омского областного суда от 14.01.2015 по делу № 33-157/2015 // СПС «КонсультантПлюс».