

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Договоры в сфере земельных отношений»

Студент

В.Д. Хадыкина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. полит. наук Д.С. Горелик

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

Тольятти 2022

Аннотация

Выпускная квалификационная работа на тему «Договоры в сфере земельных отношений» посвящена всестороннему рассмотрению правового регулирования права договорных отношений собственности на землю в РФ.

Актуальность исследования заключается в том, что сделки с землей являются одним из наиболее развитых институтов земельного права, и поэтому он представляет собой весьма современный и противоречивый вопрос современного права.

Объектом исследования являются общественные отношения, по поводу которых складываются земельные правоотношения. Этим объектом в земельном праве является индивидуально определенный земельный участок, в сфере государственного регулирования объектом земельных правоотношений может быть земельный фонд в целом, а также его составные части в пределах границ субъектов РФ.

Предметом исследования является гражданско-правовое регулирование сделок с земельными участками как правоотношение (понятие, юридическая природа, порядок заключения, структура и содержание, ответственность сторон).

Цель данного выпускного квалификационного исследования – проанализировать договоры в сфере земельных отношений.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретико-правовые основы сделок с земельными участками.....	7
1.1 Законодательное регулирование сделок с земельными участками: история и современность	7
1.2 Понятие земельного участка.....	11
1.3 Форма совершения сделок с землей	16
Глава 2 Сделки с земельными участками	23
2.1 Договор купли–продажи земельных участков.....	23
2.2 Договор аренды земельного участка	27
Глава 3 Государственный учет земельных участков.....	32
3.1 Процедура государственной регистрации прав на земельные участки	32
3.2 Оспаривание сделок с землей и последствия признания их недействительными	35
Заключение	38
Список используемой литературы и используемых источников.....	41

Введение

Актуальность данной выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что, во-первых, в качестве первоначального источника любого богатства выступает земля, что выступает определяющим фактором ее экономической, социальной и политической роли в жизни общества, во-вторых, все земли наделены разным качеством, отличаются друг от друга своими природными показателями и характеристиками, играют разную социальную и экономическую роль в жизни общества.

В земельном кодексе закрепляется принцип дифференцированного подхода к определению правового режима земель, а также, он связывает его при учете трех основных факторов: природных, экономических и социальных.

Третье, правовой режим земель выступает дефиницией в законодательстве содержания права собственности, прочих прав на участки земли, управления охраной и использованием земель, средств по охране земель, которые выражаются в обязанностях и правах лиц, которые применяют участки земли, с помощью определения главного целевого назначения земель, зонирования, ограничения сервитутов и прав.

Проводимые с 1990 года земельные и аграрные преобразования в РФ вызвали существенные модифицирования земельных отношений и системы землепользования.

Создаваемое в процессе реформы земельно-правовое пространство достаточно противоречиво и сложно, исчезают и появляются определенные отношения, оказывая значительное воздействие на систему организации использования земель.

Процесс становления данной системы не окончился, продолжается перераспределение земель, которое вызвано экологическими и экономическими основаниями. Неустойчивость системы землепользования порождается, в свою очередь, ошибками, которые были допущены в начальный период проведения земельной реформы.

Земельная реформа представляет собой процесс последовательного и целенаправленного совершенствования системы земельных отношений, а также экономических методов их регулирования. Тем не менее в РФ ее начали проводить без предварительной подготовки.

Не были научно доказаны концепция и программы земельных преобразований, нормативной и законодательной базы, не было системы управления земельной реформой, правового, организационного и экономического механизмов регулирования земельных отношений. В данных условиях в спешном порядке принимать приходилось множество подзаконных актов, которые были не обеспечены механизмом реализации, не апробированы в разных природно-климатических зонах РФ.

Земельное законодательство, и, преимущественно, вступивший в действие 30 октября 2001 года ЗК РФ, сделал более прозрачной процедуру предоставления участков земли, включая для целей строительства.

Объектом исследования являются общественные отношения, по поводу которых складываются земельные правоотношения. Этим объектом в земельном праве является индивидуально определенный земельный участок, в сфере государственного регулирования объектом земельных правоотношений может быть земельный фонд в целом, а также его составные части в пределах границ субъектов РФ.

Предметом исследования является гражданско-правовое регулирование сделок с земельными участками как правоотношение (понятие, юридическая природа, порядок заключения, структура и содержание, ответственность сторон).

Цель данного выпускного квалификационного исследования – проанализировать договоры в сфере земельных отношений.

Задачи данного исследования:

- представить законодательное регулирование сделок с земельными участками: история и современность;
- охарактеризовать понятие земельного участка;

- изучить формы совершения сделок с землей;
- проанализировать договор купли–продажи земельных участков.
- проанализировать договор аренды земельного участка
- представить процедуру государственной регистрации прав на земельные участки;
- рассмотреть оспаривание сделок с землей и последствия признания их недействительными.

Методологическая основа исследования включает общенаучные методы познания – системный, логический, исторический, диалектический, а также применяемые в юриспруденции частно-научные методы: сравнительно-правовой, историко-правовой, формально-логический, системно-структурный.

Как теоретическая основа для исследования послужили научные труды российских, советских, иностранных ученых по земельному праву, труды практикующих юристов по проблемам правовой охраны земельных отношений. К примеру, теоретическими источниками послужили работы: А.И. Бойцова, С.А. Боголюбова, Я.М. Брайнина, Е.С. Болтановой, Л.Д. Гаухмана, Гришанина, А.И. Долговой, А.Ю. Денисова, И.Э. Звечаровского, Б.В. Ерофеева, С.В. Изосимова, М.Г. Иванова, М.А. Кауфмана, И.А. Иконицкой, М.И. Ковалева, Келиной, И.Я. Козаченко, В.М. Когана, А.И. Коробеева, Л.Л. Кругликова.

Нормативно-правовая база представлена Конституцией РФ, законами и прочими нормативными правовыми актами РФ разной степени и направленности отрасли.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Теоретико-правовые основы сделок с земельными участками

1.1 Законодательное регулирование сделок с земельными участками: история и современность

Нормативно-правовые акты, которые бы регламентировали правоотношения в сфере совершения сделок с землей, были изданы сравнительно недавно. Это связано с тем, что во времена СССР какие-либо сделки с земельной собственностью не подразумевались гражданским законодательством.

Более того, совершение каких-либо сделок данного характера преследовалось уголовным законодательством. Одновременно с этим гражданским законодательством подразумевалась возможность совершения сделок с объектами недвижимого имущества других типов. При этом земельные участки также считались недвижимым имуществом, однако, любые сделки с ними были запрещены.

Ситуация начала меняться с 12 декабря 1993 года. В это время принимается новая Конституция и поправки в гражданское законодательство. Вместе с тем происходит развитие правового регулирования сделок с земельными участками, что связано с утверждением соответствующие законодательных актов [2, с, 54].

Участниками гражданского правового оборота при совершении сделок с данным видом недвижимого имущества становятся: государство и государственные органы, управляющие государственной и муниципальной собственностью; юридические лица; физические лица. Другими словами, участниками сделок становятся субъекты земельных правоотношений, перечень которых перечислен в п. 1 ст. 5 ЗК РФ [16].

Согласно положениям ст. 36 Конституции, собственник земельного участка может свободно распоряжаться своими владениями и использовать их

по собственному усмотрению [20]. Тем не менее, существует ряд ограничений, которые связаны с наличием публичных интересов.

В результате новая редакция ЗК РФ была дополнена нормативными положениями, предметом которых становятся: запрет или ограничение на использование отдельных видов недвижимого имущества; стремление сформировать целостный объект недвижимого имущества, выражаемого в виде земельных участков.

Регулирование оборота земельных участков находится в ведении положений ст. 129 ГК РФ [8]. Так, субъекты гражданских правоотношений имеют законное право самостоятельно отчуждать или перенимать права собственности. Для этого существует порядок универсального правопреемства, а также ряд других инструментов. Все они могут быть реализованы тогда, когда объект недвижимости не признается исключенным или ограниченным в своей оборотоспособности. Во второй части гражданского законодательства с достоверной точностью урегулирован порядок реализации сделок с различными объектами недвижимости. Несколько позднее, 21.07.1997 г. был утвержден нормативно-правовой акт, который направлен на регулирование вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними. Его положения утверждают требования, которые предъявляются к объектам недвижимости при совершении процедуры регистрации.

Далее следует рассмотреть особенности содержания ст. 37 ЗК РФ. Она была разработана с целью уточнения специфических особенностей сделок купли-продажи, объектами которых становятся земельные участки. Это стало фактическим продолжением реализации принципа разграничения ГК и ЗК. Отметим, что любые сделки данного рода должны соответствовать положениям ГК РФ. Именно гражданское законодательство устанавливает условия, сущность, специфику и требования, предъявляемые к участникам сделки. Учитываются особенности воли и волеизъявления, форма сделки, а также способность субъектов участвовать в правоотношениях.

Согласно пункту 1 рассматриваемой статьи, права на земельные участки могут быть переданы в соответствии с заключением договоров купли-продажи только при условии наличия кадастрового номера. Для этого необходимо учитывать требования, указанные в ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Кадастровый номер присваивается после прохождения процедуры государственной регистрации.

Пункт 2 данной статьи содержит условия, которые не должны быть включены в содержание договоров купли-продажи. При их включении сделки не признаются действительными.

Вышеуказанная статья регламентирует обязательные условия, которые должны быть соблюдены при реализации сделок с земельными участками.

Законодательные требования предъявляются к следующему:

- объекту недвижимости, который участвует в сделке купли-продажи. Во-первых, должны быть предоставлены сведения о кадастровом учете. Во-вторых, на владельца земельного участка ложится ответственность по предоставлению сведений об обременениях и имеющихся ограничениях использования;
- должны быть в полной мере перечислены условия сделки с объектом недвижимого имущества;
- к информационным сведениям, которые предоставляются субъектом, выступающим в роли продавца объекта недвижимого имущества.

Что касается гражданского законодательства, в данном случае особый интерес представляет содержание таких норм, как: ст. ст. 549, 550, 551, 554, 555, 556. В ряде случаев их положения детальнее рассмотрены в содержании земельного законодательства. Так, ст. 554 ГК РФ регламентирует необходимость указания сведений, на основании которых представляется возможным в полной мере определить объект недвижимости, который впоследствии подлежит передаче согласно договору купли-продажи. Если данные сведения отсутствуют, условия договора купли-продажи признаются несогласованными.

В земельном законодательстве был утвержден специальный регламент процесса определения и индивидуализации земельного участка. Так, он должен быть сформирован и определен в соответствии с данными кадастрового учета. В данном случае отдельного внимания заслуживает содержание ФЗ «О государственном земельном кадастре». Данный законодательный акт устанавливает необходимость прохождения процедуры определения объекта недвижимости с последующим утверждением индивидуального кадастрового номера.

Несколько ранее была утверждена законодательными нормами возможность передачи земельной собственности в аренду или согласно договору купли-продажи. Впоследствии владельцы получили возможность реализовывать данные права посредством проведения торгов. Предпосылкой для распространения торгов стало широкое развитие рыночной экономики и соответствующих правоотношений. Это привело к необходимости закрепления прав на проведение торгов в земельном законодательстве. Данное нововведение получило распространение за последнее десятилетие. Другим обстоятельством, которое привело к созданию института торгов, стало законодательное установление возможности приватизации организаций, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. После этого была утверждена возможность совершения сделок купли-продажи на основании результатов проведения конкурсных процедур или аукционов. Данное явление направлено на обеспечение возможности в полной мере соблюсти публичные интересы [10, с. 11].

На сегодняшний день вопросы проведения конкурсных мероприятий регулируются положениями ст. 38 земельного законодательства. Однако в ней утверждены только общие требования к покупке недвижимого имущества, которое прежде находилось в собственности государства или муниципалитетов. Торги также проводятся при необходимости заключить договор аренды.

Объектом конкурсных процедур становятся земельные участки, у которых пройдена государственная регистрация и которым присвоен индивидуальный кадастровый номер. Также объектом может становиться право на заключение договор аренды. Субъектом, от которого отчуждаются права собственности или который является арендодателем, является государство или государственный орган, перечень которых перечислен в содержании ст. 9-11 земельного законодательства.

По отношению к сделкам купли-продажи применяются положения, которые установлены содержанием 30 главы ГК РФ. Однако в отношении земельной собственности применимы также особенности земельного законодательства. В ЗК РФ содержатся дополнительные условия, которые должны быть выполнены при совершении сделок купли-продажи. При несоблюдении требований земельного законодательства договоры купли-продажи, объектами которых являются земельные участки, не могут признаваться в качестве действительных.

1.2 Понятие земельного участка

Положения гражданского законодательства не подразумевают соотнесение земельных участков с объектами частных правовых отношений. Интерес представляет содержание нескольких статей: ст. 128 указывает на то, что земельные участки относятся к вещам; в ст. 130 данный объект рассматривается отдельно от понятия оборотоспособности. Одновременно в гл. 17 ГК РФ непосредственно указывается термин «земельный участок».

Более точное определение изложено в земельном законодательстве. Особый интерес представляет содержание ст. 6 ЗК РФ: земельный участок является поверхностью земли, границы которой определены и закреплены в соответствии с процедурой государственной регистрации.

Представляется, что земельное законодательство должно быть дополнено определением понятия «земля». Это позволит в полной мере

руководствоваться законодательными нормами с целью недопущения неоднозначного толкования при определении правонарушений.

Можно предположить, что в законодательных нормах целесообразно указать следующее определение: земля является элементом природной среды, который возник в результате естественных природных механизмов. Она представляется собой внешнюю поверхность суши, под которой находятся глубинные почвы. Почва характеризуется наличием специфического органического и минерального состава, что обуславливает индивидуальный характер границ и форм. Земля предназначена для удовлетворения потребностей людей и окружающей среды, которые позволяют обеспечить оптимальное состояние жизнедеятельности [13].

При проведении анализа законодательных и научных определений земельных участков можно сделать выводы о наличии следующих индивидуальных свойств.

Земельный участок представляет собой элемент плоскости земли, который имеет собственные границы. В результате появляется возможность определить данный объект в качестве территории, которой свойственна площадь. Как правило, размер определяется в квадратных метрах.

Как сама земля, так и земельный участок были образованы в результате действия природных сил. В том случае, если поверхность земли была отделена от природного месторождения в результате расстановки границ или каких-либо других действий, данная недвижимая собственность не может быть рассмотрена в качестве земли в соответствии с законодательством. Так, если владелец участвует в торговых отношениях, где объектом становится место разведения сельхоз-культур, объектом гражданских правоотношений не может являться земля. Данное обстоятельство предусмотрено содержанием ст. 261 ГК и ст. 6 ЗК РФ.

Наличие тесной связи между земельными участками и землей не ограничивает возможность законодательного регулирования правоотношений

данного вида. Данное право регламентировано содержанием гражданского законодательства.

Для каждого земельного участка характерно наличие определенных преимуществ, которые в некоторых случаях учитываются при использовании тех или иных законодательных норм. Так, если планируется застройка земельного участка, его характеристики не имеют принципиального значения. С другой стороны, при планировании ведения сельскохозяйственной деятельности, плодородность почв должна обязательно учитываться при составлении договорных отношений.

Тем не менее, качественные или количественные характеристики земельного участка не могут выступать в качестве единственного определения сущности объекта недвижимости. Недопустимо придавать предельную важность отдельным характеристикам объектам данного вида, так как они являются субъективными преимуществами для различных видов деятельности.

Земля, как объект правовых отношений и как объект окружающей среды, отличается высокой степенью структурированности и многосложностью. Земельные участки могут характеризоваться наличием границ, замкнутых водоемов, лесополосы. Кроме того, они могут быть застроены различными сооружениями [14, с. 18].

Часть объектов, которые располагаются на земельных участках, признаются их составными объектами. Что касается других видов объектов, они признаются независимыми. Согласно положениям ст. 130 ГК РФ, здания и сооружения являются независимыми объектами.

Отдельного внимания заслуживают материальные объекты, отношении которых должно быть рассмотрено в разрезе содержания ст. 135 ГК РФ.

подавляющее большинство таких объектов определено законодательством: месторождения минералов, плодородные почвы, водоемы, растительные покровы и пр.

При изучении доктринальных и законодательных основ, представляется возможным выделить первичность земельного участка по отношению к различным зданиям и сооружениям временного характера, размещенным на них. В других случаях объектами материальной ценности становятся как сами природные объекты, так и строения, здания, сооружения.

Одновременно с этим положения ст. 273 ГК РФ устанавливаются, что отчуждение прав собственности на материальные объекты (здания, строения и т.д.) права на земельные участки также отчуждаются. Однако иной регламент перехода прав собственности может быть отдельно оговорен конкретным договором купли-продажи.

В описании объектов недвижимости данного типа должны указываться вертикальные и горизонтальные среды. Это необходимо для определения пространственных масштабов и размеров. Данное правило позволяет определить права собственника земли на его использование [17, с. 118].

В данном случае должно быть рассмотрено содержание ст. 261 ГК РФ. Очевиден тот факт, что воздушное пространство над земельным участком не является собственностью владельца последнего. Тем не менее, владелец имеет право распоряжаться им в соответствии с правовым режимом. Одновременно с этим установлено правило, согласно которому законные права и интересы других субъектов не должны нарушаться.

Отдельный интерес представляет содержание ст. 19 ФЗ «О недрах». В ней указано, что владельцы земельного участка имеют право самостоятельно распоряжаться процессами добычи полезных ископаемых, которые не зарегистрированы в государственных реестрах. Также собственники обладают возможностью организовывать подземные сооружения, глубина которых не превышает пяти метров. При этом недопустимо использовать подрывные работы.

Участок земли должен быть зарегистрирован, а его границы определены. Любой объект недвижимости, который является объектом оборота, должен характеризоваться определенным типом, который был

идентифицирован. В данном случае следует руководствоваться положениями законодательного акта «О государственном кадастре недвижимости».

Земельный участок считается зарегистрированным после того, как сведения о нем будут внесены в государственный реестр. Необходимость прохождения процедуры регистрации обусловлена содержанием гражданского законодательства, из чего следует что объект сделок должен быть точно определен (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Главным условием идентификации участком земли является определение его координатного положения.

Участки земли могут быть поделены на отдельные части, однако некоторых объекты являются неделимыми, что указано в п. 2 ст. 6 земельного законодательства. Участок земли может быть разделен в том случае, если после деления отдельные части будут представлять собой самостоятельные земельные участки. Законодательством предусмотрена возможность использования данных объектов без предварительного перевода в другую категорию земли. Некоторые исключения предусмотрены гражданским законодательством [18, с. 25].

Из данного положения можно сделать вывод о том, что, по своей сути, земельный участок представляет собой совокупность объектов, которые имеют собственные границы.

В соответствии с содержанием п. 1 ст. 130 ГК РФ, участки земли могут признаваться объектами недвижимого имущества.

На данный момент в земельном законодательстве не представлен полный перечень правовых сделок, которые могут быть реализованы в отношении участка земли. Тем не менее, при анализе содержания гражданского законодательства в совокупности с земельным можно выявить возможность реализации сделок дарения, залога, аренды, отчуждения прав и пр.

Какой-либо вид сделки представляет собой итог волеизлияния физических или юридических лиц. С результатами воли третьи лица могут быть ознакомлены только в том случае, если она будет выражена в

письменном виде. Данное обстоятельство отличает юридические действия от правовых сделок.

В качестве примера следует привести решение государственных органов изъять объект недвижимости из собственности частного лица. Данное решение должно быть оформлено в виде письменного акта, что влечет за собой наступление правовой ответственности. Возможность реализации данного решения рассматривается в соответствии с положениями административного законодательства.

При анализе нормативных положений было выяснено то, что, если сделки были совершены в результате проведения конкурсных процедур и соответствуют законодательным требованиям, однако, по какой-либо причине они не были зарегистрированы в государственных реестрах, права собственника могут быть удостоверены в судебном порядке. Это право указывается в содержании ст. 28 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

1.3 Форма совершения сделок с землей

Любая сделка, в том числе и с землей, представляет собой набор определенных юридических признаков, свойств, позволяющих, во-первых, изолировать ее от явлений, сходных со сделкой, а во-вторых, правильно оценить правовой эффект (результат) сделки.

Основополагающий признак сделки – правомерность, под которой прежде всего понимается соотношение условий, на которых совершается сделка, требованиям закона и иных нормативно правовых актов.

Данный признак выделяет сделку от действий, во-первых, прямо нарушающих поставленные законом и иными нормативными правовыми актами запреты, во-вторых, противоречащих закону и иным нормативным правовым актам. Одинаковым образом не будет считаться сделкой действие,

совершенное с целью причинить вред другим лицам. Такое действие не будет влечь последствия, обычные для таких действий в любом ином случае.

Одинаково с правомерностью важную значимость имеет соответствие сделки основополагающим нравственным нормам. Закон обязывает суд при некоторых условиях руководствоваться требованиями добросовестности, разумности и справедливости (п. 2 ст. 6 ГК РФ), а участников гражданских правоотношений – выполнять свои права разумно и добросовестно (п. 3 ст. 10 ГК РФ), запрещая совершать сделки с целью, противной основам нравственности (ст. 169 ГК РФ).

«Для совершения односторонних сделок достаточно волеизъявления одной стороны. Завещание земельного участка – односторонняя сделка, поскольку для ее возникновения достаточно изъявления воли завещателя.

Принятие в наследство земли, выражающееся в согласии наследника принять завещанное имущество, также является односторонней сделкой.

В двусторонней сделке воля выражается двумя сторонами, каждая из которых может быть представлена как одним, так и несколькими субъектами. Так, купля-продажа земельного участка останется двусторонней сделкой несмотря на то, что в ее заключении приняло участие несколько покупателей и несколько продавцов. В таких случаях принято говорить о множественности лиц в сделке.

Всякая сделка, в которой имеется более одной стороны, именуется договором. Поэтому всякий договор есть сделка, но не всякая сделка – договор» [34, с. 287].

«Сделки с землей могут быть возмездными и безвозмездными. Возмездной называется сделка, в которой обязанности одной стороны произвести определенные действия соответствует встречная обязанность другой стороны по предоставлению материального и другого блага.

В безвозмездной сделке обязанность предоставления встречного удовлетворения другой стороной отсутствует. Поэтому возмездными могут быть только двусторонние сделки» [33, с. 6].

«Сделка может быть совершена под отлагательным или отменительным условием.

Сделка считается совершенной под отлагательным условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от наступления условия (ст. 61 ГК РФ). Поэтому права и обязанности в сделке с отлагательным условием возникают не с момента ее совершения, а с момента наступления условия. Возникновение прав и обязанностей как бы откладывается до наступления условия» [30, с. 35].

«При отменительном условии права и обязанности сторон возникают с момента совершения сделки и прекращаются с наступлением условия.

Общие правила земельно-правовых сделок сводятся к следующему:

- земельно-правовая сделка может быть совершена только между правомочными субъектами, к числу которых отнесены: дееспособные граждане, т.е. лица, достигшие 18 – летнего возраста, не лишённые по суду дееспособности, а также не ограниченные в ней; организации, обладающие правами юридического лица, когда их уставная правоспособность допускает оформление подобных сделок;
- в случае если земельно-правовая операция все-таки осуществляется посредством представителей, то они должны: являться дееспособными, т.е. совершеннолетними, а также не лишёнными дееспособности в судебном порядке; располагать надлежаще оформленными полномочиями на совершение данной сделки;
- земельно-правовое соглашение в обязательном порядке предполагает активные действия субъектов этого правоотношения, как, например, регистрация сделки» [12].

«Пассивные поступки не могут служить основанием для заключения земельно-правового соглашения:

- активные действия могут возбудить за собою совершение земельно-правовой сделки в том случае, когда они направлены на достижение определенной юридической цели. В частности, ст. 170 ГК

РФ признает мнимой (притворной) сделку, совершенную сугубо для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия. При этом надлежит все-таки размежевывать волю субъектов земельно-правовой сделки, а также их действительное волеизъявление, определяя статус сделок в зависимости от воли, а также волеизъявления, подразделяя их на действительные и притворные: применяются правила, относящиеся к сделке, которую стороны имели в виду. Иначе говоря, даже если договором мены маскируют сделку купли-продажи земельного участка, то использоваться должны правила сделки купли-продажи;

– при заключении земельно-правовых сделок должна обеспечиваться свобода воли сторон, поскольку дефект этой воли является основанием для признания недействительности сделки по суду: например, как сделка, произведенная под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы; соглашение представителя одной стороны с представителем другой стороны и т.д. (ст. 178, 179 ГК РФ);

– земельно-правовая сделка не должна противоречить закону, поскольку признание ее незаконности влечет по суду признание ее недействительности с применением двойной реституции» [12].

«Законность определяется:

– по форме – документальному оформлению. Как правило, сделки в земельном обороте имеют регламентированную законом форму, преимущественно типовую, с обязательной государственной регистрацией;

– процедуре заключения;

– содержанию земельно-правовой сделки, в которой должны присутствовать существенные условия: установленные законом и устанавливаемые сторонами» [27, с. 284].

«Специальные неукоснительные правила земельно-правовых сделок заключаются в следующем:

- земельно-правовые сделки совершаются под контролем государства через органы местной администрации, а также через другие над ведомственные органы;
- земельно-правовые сделки ограничиваются кругом субъектов, в который могут входить лишь лица, предусмотренные законом;
- земельно-правовые сделки ограничиваются видами земель.

По правовому содержанию земельно-правовые сделки подразделяют на три основных вида:

- право устанавливающие – сделки создают правовые отношения;
- право изменяющие – являются юридическим фактом, изменяющим характер правоотношений, существовавших между субъектами до их заключения;
- право прекращающие – сделки являются юридическим фактом, прекращающим существовавшие до их совершения правоотношения в сфере использования земель» [23, с. 134].

Далее рассмотрим форму совершения сделок с земельными участками для дальнейшего актуальной разработки выпускной квалификационной работы.

«Волеизъявление участников сделки, отражающая их устремление осуществить сделку, обязана обрести конкретное внешнее воплощение и фиксирование. Это нужно, чтобы содержание сделки было ясно ее соучастникам, положение сделки были закреплены и можно было без помех находить решение споров между сторонами сделки, при возникновении.

Способ, при помощи которого высказывается волеизъявление сторон при совершении сделки, именуется конфигурацией сделки. Существует некоторое количество таких методов.

Сделка может быть произведена устно путем словесной формулировки воли. При такой формулировке воли соучастника сделки на словах определяет свое стремление осуществить сделку и условия ее совершения» [11, с. 43].

«Сделка может быть произведена и путем молчания, исключительно если это учтено в законе или в соглашении сторон.

Так, арендодатель после истечения срока действия аренды земельного участка может не возражать против последующего использования арендатором собственности. В этом случае договор считается пролонгированным на неопределительный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ). Молчание арендодателя рассматривается в законе как форма его согласия осуществить сделку [24, с. 346].

Все другие сделки с землей делаются в письменной форме. Несоблюдение которой лишает права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приносить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

Сделки, совершаемые в письменной форме, могут быть простыми и нотариальными, т.е. удостоверенными нотариусом по желанию сторон. Нотариальное удостоверение письменной сделки исполняется путем совершения на документе, отвечающем условиям ст. 160 ГК РФ, удостоверительной надписи нотариусом или иным официальным лицом, имеющим право произвести такое нотариальное действие (п. 1 ст. 163 ГК РФ)» [22, с. 102].

К договору в неотъемлемом порядке прилагается план участка с указанием границ обременений (ограничений). Отсутствие плана влечет за собой недействительность сделки.

С вступлением в действие Закона о государственной регистрации все сделки с землей подлежат обязательной регистрации. В ч. 1 ст. 2 данного Закона рассказывается, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Подробный порядок государственной регистрации и основания отказа в ней установлены Законом о государственной регистрации. Материал о совершении сделок с земельными участками вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – Единый государственный реестр прав, ЕГРП).

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной Законом о государственной регистрации системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Права и обязанности, возникающие в результате заключения сделок с земельными участками, начинаются только с момента государственной регистрации этой сделки. Отказ в государственной регистрации прав на недвижимые объекты либо уклонение от регистрации соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

Глава 2 Сделки с земельными участками

2.1 Договор купли–продажи земельных участков

Поскольку земля является одной из основ жизни и деятельности человека, необходима надлежащая правовая регламентация отношений, объектом которых выступает данный природный ресурс. Это касается как публичных аспектов использования и охраны земли, так и гражданско-правовых, затрагивающих вещно-правовые и обязательственные права на земельные участки [9, с. 40].

Ценность земли как ресурса заключается в том, что она может выступать средством производства, объектом земельных правоотношений, объектом сделок с недвижимостью, а также как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. По сравнению с иными природными ресурсами земля выполняет очень значимые функции в системе общественных отношений, поэтому вопросы, связанные с правомерным использованием и охраной земель, являются на сегодняшний день одними из наиболее актуальных.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме и не может иметь юридической силы при заключении его в устной, электронной форме, посредством обмена информацией по почте и т.д. Он должен иметь вид единого юридического документа, подписанного обеими сторонами в количестве трех экземпляров, по одному для каждой из сторон и для государственной регистрации перехода права собственности, поскольку подписание договора еще не подразумевает переход права собственности.

Рассмотрим пример из судебной практики. Истец К. обратился в суд с иском к ответчику М. о признании права собственности на земельный участок, в обоснование заявленных требований ссылаясь на то, что истец 3 марта 2003 г. заключил с ответчиком устный договор купли-продажи участка, передав в счет оплаты по договору X рублей. Ответчик М. передала истцу К. все

правоустанавливающие документы на участок и две доверенности для переоформления участка [29].

Однако в представленных расписках отсутствовали данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, в том числе данные, определяющие расположение соответствующего земельного участка, не указаны его площадь, стоимость недвижимого имущества, также не предусмотрена обязанность М. передать истцу К. недвижимое имущество в виде земельного участка, не определены условия таковой передачи, отсутствуют доказательства о вручении ответчиком истцу недвижимого имущества и подписании сторонами соответствующего документа о передаче.

Руководствуясь положениями ст. 550, 551 ГК РФ, судебная коллегия отметила, что поскольку расписки от 3 марта и от 27 марта 2003 г. не являются надлежаще оформленным письменным договором, договор купли-продажи сторонами не подписан, в расписках отсутствуют существенные для договора купли-продажи недвижимости условия, следовательно, данный договор следует признать незаключенным, связи с чем ссылка истца К. на переданные ответчиком М. правоустанавливающие документы не свидетельствует о переходе к истцу права собственности на спорный земельный участок, поскольку документ, устанавливающий или удостоверяющий право истца на земельный участок, отсутствует.

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

Переход титула собственника земельного участка от одного контрагента к другому предполагает совершение юридически значимых действий, связанных с обращением в орган юстиции самостоятельно либо через нотариуса. Согласно п. 3. ст. 551 ГК РФ, продавец предоставляет заявление о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю,

который в свою очередь предоставляет заявление о государственной регистрации права собственности.

А в случае нотариального удостоверения сделки с 01.02.2019 г. нотариус сам обязан подать документы для государственной регистрации, если нет возражений сторон. Но бывают ситуации, когда ни одна из сторон не позаботилась о регистрации перехода права собственности, услугами нотариуса не воспользовалась, из-за этого впоследствии регистрация перехода права становится возможной только через суд.

Так, Максимова Т.В. и отец Гришина В.И. письменно оформили договор купли-продажи земельного участка. С момента покупки участка и по настоящее время Максимова пользуется данным участком, оплачивает ежегодно взносы, однако, по данным кадастрового паспорта, ей стало известно, что в качестве собственника числится отец Гришина В.И., который уже умер.

В связи с изложенным во внесудебном порядке разрешить настоящий спор невозможно, но в силу представленных в суде доказательств надлежащего исполнения договора и отсутствие спора о праве суд признал право собственности за Максимовой. Если бы возник спор о праве, то суд вполне мог признать сделку недействительной.

С подобной ситуацией столкнулся и истец Х., который обратился в суд с иском о признании права собственности на земельный участок и садовый домик, расположенный на нем. В обоснование требований истцом указано, что указанный участок был приобретен им в собственность на основании договора купли-продажи, заключенного с ФИО1.

Также истец был принят в члены СНТ, уплатил вступительный и членский взнос, целевой взнос на охрану и членские взносы за 2000 г. С момента приобретения и на протяжении более 16 лет истец как собственник владеет указанным земельным участком открыто и непрерывно, претензий от бывшего владельца участка либо иных лиц не имеется [25].

Тем не менее при жизни продавца регистрация перехода права собственности на указанные объекты недвижимости произведена не была. На основании ст. 305 ГК РФ после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

По смыслу п. 3 ст. 551 ГК РФ суд может принять решение о государственной регистрации перехода права собственности не только в случае виновного уклонения одной из сторон от ее регистрации, но и в случае невозможности этой стороной совершить определенные действия, направленные на регистрацию сделки и перехода права собственности к приобретателю по независящим от воли данной стороны причинам. К таким причинам относится смерть ФИО1. На основании изложенного судебная коллегия определением оставила решение Сормовского районного суда без изменения, признав право собственности за истцом Х. [26].

Завершающим этапом в процессе заключения и исполнения договора купли-продажи земельного участка является получение выписки из ЕГРН о переходе права собственности от продавца к покупателю.

Анализируя судебную практику, можно сделать следующий вывод. Особое значение имеет не только юридически грамотное составление текста договора для обеспечения защиты интересов сторон сделки, но и процесс самого исполнения, в результате которого каждая из сторон получает то, о чем было оговорено в самом соглашении.

Для расторжения договора предусмотрены и иные основания. При подробном анализе гл. 29 ГК РФ можно сделать вывод, что там указаны только два иных основания, а именно, отказ от исполнения договора или обязательств

по нему и существенное изменение обстоятельств, что бывает на практике реже.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут по решению суда, когда он противоречит общественным интересам и повлечет ущерб для сторон в виде больших затрат на исполнение договора на измененных условиях.

Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть по обоюдному согласию либо неполучения ответа в срок, указанный в таком предложении или договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок [15, с. 285].

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются с момента заключения соглашения о расторжении договора, а в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Но следует помнить, что на практике каждый случай расторжения договора купли-продажи земельного участка уникален, как и сам объект.

2.2 Договор аренды земельного участка

Особое внимание необходимо уделить теоретическому и практическому изучению правоотношений по аренде земельных участков, приобретающих в последнее время всё большее значение и распространение.

КС РФ отмечал, что земля выступает некоего рода недвижимостью, товаром, и, следовательно, в регулировании земельных отношений должны слажено взаимодействовать нормы гражданского и земельного законодательства, что, также, отражено в статье 3 ЗК РФ, в соответствии с которой земельное законодательство регулирует отношения по охране и использованию земель в России, а имущественные отношения по владению,

распоряжению и пользованию земельными участками, охватывающие общность возникающих из сделок (прочих правомерных юридических действий) гражданско-правовых обязательств, регулируются гражданским законодательством, когда другое не предусмотрено лесным, земельным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами [4, с. 12].

«Исходя из положений гражданского и земельного законодательства собственник такого объекта недвижимости как земельный участок вправе сдавать его в аренду при условии отсутствия законодательных ограничений, которые характерны для отдельных категорий земельных участков.

Соответствующий перечень объектов, для которых регламентировано ограничение обороноспособности содержится в ст. 27 ЗК РФ, также регулирование данных вопросов отражено в ст.22 ЗК РФ [32].

По договору аренды земельного участка арендодатель предоставляет арендатору землю за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ)» [19, с. 6].

Договор аренды земельного участка является возмездным, так как арендатор вносит плату за пользование земельным участком.

Договор аренды земельного участка носит срочный характер, поэтому по истечении срока, определенного в договоре, арендатор должен возвратить земельный участок арендодателю.

Для рассматриваемой договорной конструкции характерна двусторонность и консенсуальность.

Двусторонний характер рассматриваемого договора вытекает из взаимных прав и обязанностей в отношении друг друга контрагентов.

Поскольку для заключения данного договора достаточно только соглашения контрагентов и факта его подписания, то данный договор является консенсуальным.

Следует отметить, что нормы гражданского законодательства в правоотношениях аренды имеют прямое действие. Вместе с тем, ГК РФ

допускает в некоторых случаях применять другие правовые акты. К примеру, п. 2 ст. 607 ГК РФ регламентировано, что законом могут быть определены особенности сдачи в аренду земли.

В свою очередь, ст. 22 ЗК РФ предусматривает, что иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ. Кроме того, данная норма предусматривает, что земельные участки (за исключением земель, изъятых из оборота), могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Сторонами договора аренды земельных участков выступают арендодатель и арендатор. В качестве арендодателя может выступать собственник участка, а также лицо, которое уполномочено законом либо собственником сдавать имущество в аренду.

Данным правом в соответствии с законом обладают, к примеру, субъекты права хозяйственного ведения либо оперативного управления. В качестве арендатора может выступать любой субъект гражданского права в пределах своей дееспособности.

Арендодатель обязательно должен иметь права на распоряжение земельным участком. В противном случае, договор считается недействительным. На это указывает и судебная практика.

Так, В.А. и И.В. продали истцу - С.Н. земельный пай. Деньги получены, взаимных претензий стороны не имеют. Однако, вместе с тем, согласно сведениям, содержащихся в выписке из ЕГРП была произведена государственная регистрация аренды спорного земельного участка, заключённого В.А. и И.В. с Д.

Поскольку в судебном заседании установлено, что все существенные условия договора купли-продажи земельного участка были соблюдены, расчет с В.А. и И.В., состоялся в полном объеме, земельный участок передан С.Н., следовательно, последующая сделка - договор аренды, заключенный с Д.,

является недействительным, поскольку на момент заключения земельный участок выбыл из владения В.А. и И.В., следовательно, полномочий на распоряжение данным земельным участком у них, не имелось [25].

«Для договора аренды земельного участка существенными условиями являются условия о предмете договора, о размере арендной платы, иные условия, которые названы в правовых актах существенными для некоторых договоров аренды, а также условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение» [4].

Объект аренды земельного участка – существенное условие рассматриваемой договорной конструкции, поскольку если в договоре не указаны условия, касающиеся передаваемой недвижимости, то договор будет считаться незаключенным.

При этом договор должен содержать исчерпывающую информацию, касающуюся участка, которые позволяют однозначно установить переданный участок в аренду [6, с. 14]. Земельный участок может быть передан арендатору, если он сформирован в установленном порядке и прошел кадастровый учет, то есть должен быть индивидуализирован.

«В рамках гражданского оборота, объектом которого является земельный участок, необходима формализация следующих обязательных характеристик земельного участка: площадь; целевое назначение; кадастровый номер; расположение границ; кадастровая оценка; регистрация земельного участка в соответствующем государственном органе, а именно регистрация прав на земельный участок.

Указанные характеристики обладают ключевым значением в условиях гражданского оборота, поскольку они позволяют точно идентифицировать тот или иной участок согласно набору данных правовых характеристик. В том случае, если соответствующие характеристики не указаны при заключении гражданско-правового договора, данный договор является незаключенным.

Договор аренды в данном контексте не является исключением, поскольку отсутствие информации, которая позволяет установить объект

аренды, является причиной, согласно которой договор аренды не считается заключенным» [7, с. 11].

Существенность индивидуализации земельного участка как объекта устанавливается п. 3 ст. 607 ГК РФ.

Также существенным условием аренды земельного участка является арендная плата. Регулирование данного вопроса зависит от субъектного состава правоотношения, например, в том случае, если арендодателем является публичный субъект, то соответствующие аспекты арендной платы регламентированы в Постановлении Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 [28].

«Договор аренды земельного участка может быть заключен исключительно в письменной форме, данный договор также подлежит обязательной государственной регистрации в том случае, если срок договора аренды превышает один год. По соглашению сторон устанавливается срок действия договора аренды земельного участка, при условии отсутствия указания срока его действия, данный договор является бессрочным» [1, с. 133].

Таким образом, институт договора аренды земельных участков является комплексным правовым институтом, выступающим необходимой юридической основой для регулирования отношений, возникающих в сфере оборота земельных участков как особой разновидности недвижимого имущества. Форма договора в большинстве случаев является письменной, а порядок и процедуры, предшествующие его заключению, зависят от целей заключения договора аренды земельного участка.

Глава 3 Государственный учет земельных участков

3.1 Процедура государственной регистрации прав на земельные участки

Под государственным кадастровым учетом можно понимать действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе. В свою очередь под регистрацией прав на земельные участки законодатель понимает юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

В рамках данного исследования будет рассмотрен вопрос государственной регистрации и регистрации прав применительно к одному виду объекта недвижимости, а именно земельному участку. Многие собственники земельных участков путают понятия, кадастровый учет и регистрация прав между собой, не обращая внимания на те документы, которые находятся у них на руках.

Иными словами, все документы по объекту недвижимости необходимо смотреть и изучать в совокупности. По одному документу, например, кадастровой выписке, заключение составить трудно [4, с. 91].

Кадастровая выписка о земельном участке выдавалась до июля 2016 года. После июля 2016 года выдается Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Эти документы не подтверждают возникновение права собственности, т.е. регистрацию данного права в Росреестре. У некоторых собственников при обращении к официальному сайту регистрация прав собственности на земельный участок не отображается, потому что у них ранее возникшее право, незарегистрированное в Росреестре.

В данных документах имеется раздел «Особые отметки», которые важно внимательно анализировать. Если в одном из них указано, что границы

земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, то межевание земельного участка не производилось.

Правообладатель самостоятельно не понимает значение имеющихся отметок в разделе «Особые отметки», ошибочно полагая, что межевание земельного участка проводилось. Однако кадастровый инженер работ на данном земельном участке не проводил, а правообладатель владеет и пользуется этим участком более 15 лет.

В кадастровой выписке о земельном участке из государственного кадастра недвижимости отображается в первом разделе кадастровый номер объекта недвижимости, в седьмом разделе местоположение объекта недвижимости. В совокупности это формирует уникальные характеристики объекта недвижимости.

Следует отметить, что в пятнадцатом разделе указан правообладатель, вид права собственности и документ основания, т.е. свидетельство о праве собственности на землю, например, от 1993 года. Этот документ говорит о том, что у человека ранее возникшее право, у которого есть свидетельство и участок межевался. Однако данное право в Росреестре не зарегистрировано.

Право собственности на земельный участок может подтверждаться одним из представленных Свидетельств на землю, так называемое «ранее возникшее право». Если данный земельный участок межевался, уточнялось местоположение границ и площадь земельного участка, по результату государственной услуги, будет выдана Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, состоящая из заполненного первого раздела - Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости (право собственности не зарегистрировано) [3, с. 80].

В этих свидетельствах, как правило, указывается, кому она выдана, право собственности и площадь объекта недвижимости. Здесь отсутствует информация о кадастровом номере, назначении объекта недвижимости.

В ряде случаев наблюдается такая ситуация, при которых Свидетельство и Выписка из ЕГРН на земельный участок подтверждают право собственности в Росреестре. Однако наличие данных документов не подтверждает тот факт, что земельный участок межевался. Человек мог приобрести земельный участок у прежнего правообладателя, у которого был один из указанных документов (Свидетельство или Выписка). Прежний правообладатель земельный участок не межевал, а нынешний приобрел его по договору купли-продажи, в котором также были документы основания, т.е. документы, свидетельствующие о праве собственности на данный земельный участок у продавца [12, с. 56].

Выписка из ЕГРН, которая подтверждает право собственности на земельный участок, состоит из двух разделов:

- сведения об основных характеристиках объекта недвижимости;
- сведения о зарегистрированных правах.

Второй раздел должен быть в обязательном порядке заполнен, так как содержит основные сведения о правах. Если выписка по земельному участку состоит только из первого заполненного раздела, т.е. сведений об основных характеристиках объекта недвижимости, а второй раздел не заполнен, то право не зарегистрировано. В связи с этим, важно изучать все документы основания и выписки по земельному участку [5, с. 266].

При межевании земельного участка, у собственника, как правило, на руках остается Межевой план на бумажном носителе. Если человек приобретает земельный участок, важно запросить данный документ в оригинале, так как он может помочь при спорах с соседями по вопросу границ земельного участка. Помимо этого, правообладатель будет уверен в том, что земельный участок межевался, сможет уточнить местоположение границ и

площадь земельного участка. При выносе границ земельного участка в натуре, если отсутствует ограждение земельного участка, кадастровому инженеру, будет, где взять координаты объекта недвижимости [35, с. 78].

Таким образом, под государственным кадастровым учетом можно понимать действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе. В свою очередь под регистрацией прав на земельные участки законодатель понимает юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

3.2 Оспаривание сделок с землей и последствия признания их недействительными

В судебной практике все чаще стали возникать дела по признанию сделок с землей недействительными и по применению последствий их недействительности.

На первый взгляд, может сложиться мнение, что при разрешении данных дел обычно никаких сложностей не возникает.

Однако среди юристов распространено мнение, что при желании в суде можно оспорить практически любую сделку по земле.

«Данное заключение затруднительно не подтвердить, опять–таки в соответствии с функционирующем законодательством одну и ту же сделку не запрещается признать недействительной по различным признакам. Именно вследствие этого ряд авторов делают вывод об отсутствии прицепных проблем для признания сделок по земле недействительными несколько раз по различным основаниям» [21].

Важно разделять понятия «недействительная сделка» и «сделка незаключенная».

«Если сторонами сделки не достигнуто соглашение о значимых критериях сделки, то эта сделка считается незаключенной. Однако следует проводить грань незаключенность сделки *de jure* и *de facto*.

Незаключенность сделки юридически означает, что данная сделка была заключена с нарушением норм права, незаключенность фактически – данная сделка вообще не была заключена.

В наибольшей степени распространены на сегодняшний день оснований для оспаривания действительности сделки с землей является порок воли.

Современное российское законодательство предусматривает следующие пороки воли: заблуждение, обман, насилие, угроза, недееспособность.

При этом специальным признаком порока воли при земельных правоотношениях является отсутствие согласия на распоряжение земельным участком.

Наиболее распространенным случаем заблуждения в земельных правоотношениях является представление сторон о стоимости объекта и границах его расположения» [12].

Одним из факторов, влияющих на число земельных споров, связанных с государственной регистрацией права на земельные участки, является низкий уровень правовой грамотности населения.

Для устранения вышеуказанных проблем необходимо обеспечить поддержание на необходимом уровне знаний и умений кадастровых инженеров. Необходимо готовить специалистов, способных проводить критический анализ структуры кадастра, действующего в их юрисдикции, методов, применяемых для определения налоговой стоимости объектов недвижимости, а также налоговой политики, определяющей налог на имущество.

Для соблюдения прав всех участников земельных правоотношений следует развивать технологии кадастрового учета.

На законодательном уровне необходимо определить процедуру устранения ошибок в регистрационных записях. Отдельным вопросом развития должно стать обеспечение защиты прав участников земельных правоотношений при предоставлении сведений из электронной базы данных о зарегистрированных правах на земельные участки. Вариантом решения проблемы является усиление ответственности за совершение подобных преступных деяний.

Указанные предложения позволят устранить правовые проблемы государственной регистрации прав на земельные участки. В результате реализации предлагаемых новаций будет обеспечена безопасность землевладения и появятся стимулы для инвестиций в земельную регистрацию и землеустройство.

Заключение

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

«Сделки с земельными участками преимущественно являются двусторонними, т. е. договорами. Юридическая судьба земельного участка может быть определена не только его собственником, но и другими лицами. В частности, ими могут быть арендаторы, иные владельцы, которые согласно закону, также обладают некоторыми возможностями ограниченного распоряжения» [22].

Владение, пользование и распоряжение земельными участками осуществляется собственником свободно в той мере, в какой их оборот допускается законом. Земли, изъятые из оборота, не могут быть объектами любых гражданских сделок. Участки из состава земель, ограниченных в обороте, могут предоставляться в частную собственность только тогда, когда такая возможность предусмотрена непосредственно федеральным законом».

Правовой режим недвижимого имущества основан на необходимости обеспечить особую устойчивость прав на это имущество, установив специальный порядок распоряжения им. Поэтому право собственности и другие вещные права на земельные участки, ограничения этих прав, их формирование, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Действующее российское законодательство, регулирующее сделки с участками земли, находится в настоящее время в стадии развития. Наиболее важные положения уже состоялись, другие лишь начинают находить свое место в судебной практике и правосознании.

В соответствии со ст. 270 ГК РФ право отдавать земельный участок в аренду с согласия собственника дано лицу, имеющему его на праве постоянного (бессрочного) пользования. Однако эта норма противоречит п. 4 ст. 20 ЗК РФ, встречающему таким пользователям всякое распоряжение земельными участками.

Поэтому целесообразно было бы изложить п. 4 ст. 22 ЗК РФ в

следующей редакции: «Граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе отчуждать эти земельные участки, но они могут с согласия собственника передать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование».

Изъятые из оборота земельные участки не смогут быть отданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Перечень земельных участков, изъятых из оборота, установлен в п. 4 ст. 27 ЗК РФ. Трудно не увидеть, что правила п. 11 ст. 22 ЗК РФ находятся в противоречии с п. 2 ст. 27 ЗК РФ, согласно которому земли, изъятые из оборота, не могут быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Кроме того, из смысла п. 2 ст. 22 ЗК РФ также следует, что земельные участки, изъятые из оборота, не смогут быть предоставлены в аренду ни при каких обстоятельствах. Императивные правила п. 2 ст. 27 и п. 2 ст. 22 ЗК РФ не подразумевают установления в федеральных законах каких-либо исключений. Поэтому определить верный «замысел» законодателя путем толкования норм в этом случае вряд ли возможно. Представляется, что коллизия отмеченных правовых норм должна быть устранена самим законодателем путем внесения в ЗК РФ определенных изменений. Изложив п. 2 ст. 27 ЗК РФ в следующей редакции: Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В п. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации находится норма, в соответствии с которой регистрации подлежит право аренды недвижимого имущества. Все вещные права, включая право собственности, перечислены в ст. 216 ГК РФ. В перечень вещных прав право аренды не включено. В п. 2 ст. 609 ГК РФ также определена обязанность регистрации не права аренды, а договора аренды недвижимого имущества. Таким образом, ГК РФ не требует

регистрировать право аренды [31].

Такое противоречие в кругу норм ГК РФ и Закона о государственной регистрации приводит к затруднениям в использовании на практике норм, стабилизирующих гос. регистрацию. Чтобы избежать таких коллизий, на наш взгляд, необходимо ввести в ст. 26 Закона о государственной регистрации в соответствие с ГК РФ, изложив ее в следующей редакции: Статья 26. Государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию (исключить слово «прав»), прилагается кадастровый паспорт земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду.

В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию (исключить слово «прав»), прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

При заключении договора аренды стороны пользуются правовыми средствами защиты, предусмотренными п. 3 ст. 165 ГК РФ. В соответствии с данной нормой в случаях, когда сделка, требующая гос. регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

После этого основанием регистрации договора будет решение суда. Однако анализ статей Закона о государственной регистрации не предусматривает возможность регистрации договора аренды на основании решения суда, как это сделано в отношении регистрации перехода права собственности в п. 1 ст. 16 Закона.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Авдюничева Ю.А. Государственная регистрация сделок с недвижимостью на современном этапе развития законодательства в Российской Федерации // Экономика и право. XXI век. 2019. № 1. С. 133-137.
2. Аверьянова Н.Н. Государственное регулирование земельных отношений: Изд-во «Проспект», 2019. - 144 с.
3. Аулова С.В. Существенные условия договора аренды земельного участка // Вестник магистратуры. 2020. № 3 (102). С. 80-83.
4. Белов В.А. Договор аренды: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2018. 157 с.
5. Бикмурзин Д.М. Государственная регистрация права собственности на землю // Бюллетень науки и практики. 2018. № 7 (8). С. 266-268.
6. Болтанова Е.С. Единый государственный реестр недвижимости - новый информационный ресурс // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 7 (178). С. 14-23.
7. Горюнова О.И. Организация кадастровых работ в отношении земельных участков / Материалы международной научно-практической конференции Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития. Изд-во: Красноярский государственный аграрный университет. 2018. С. 11-14.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
9. Гришко Л.А. Механизм предоставления земельных участков государственной и муниципальной собственности // Гришко Л.А., Гагаринова Н.В. // Colloquium-journal. 2019. №3. С. 40-54.
10. Гряда Э.А. Приобретение права частной собственности на земельные участки курортных населенных пунктов: дозволения и запреты // Экологическое право. 2017. №6. С. 9-12.

11. Гучмазова О. Некоторые правовые аспекты государственной регистрации объектов недвижимости и объектов интеллектуальной деятельности: общее и различия // Интеллектуальная собственность. Авторское право и смежные права. 2021. № 1. С. 43-52.
12. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для вузов / Б.В. Ерофеев. – М.: Инфра-М, 2018. – 679 с.
13. Жаворонкова Н.Г. Земельное право: Изд-во Проспект, 2019. - 352 с.
14. Жикулина А.С., Рахвалова Н.А. Особенности договора аренды земель сельскохозяйственного назначения // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 1. С. 14-19.
15. Жуков Н.В. Государственная кадастровая оценка земли Тамбовской области / Н.В. Жуков, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Наука и Образование. 2020. Т. 3. № 3. С. 285-290.
16. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
17. Ковалева Ю.П., Суховицина М.А. Актуальные проблемы постановки на кадастровый учет объектов капитального строительства в Красноярском крае // Перспективы внедрения инновационных технологий в АПК: Сборник статей II Российской (Национальной) научнопрактической конференции. – Барнаул: Изд-во Алтайского государственного аграрного университета, 2019. С. 117-118
18. Колиева А.Э., Маслак И.Н. Некоторые проблемы предоставления земельных участков без проведения торгов // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 4 (55). С. 25-27.
19. Колпакова О.П. Реестровые ошибки при постановке земельных участков на государственный кадастровый учет// Московский экономический журнал. 2020. № 8. С. 6-9.

20. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «Консультант плюс».

21. Корнеев В.И. Особенности регистрации земельных участков в едином государственном реестре недвижимости / В.И. Корнеев, М.Э. Макурина, Е.Н. Полянская // Наука и Образование. 2020. Т. 3. № 3. С. 282-297.

22. Липски С.А. Земельное право / С.А. Липски. - М.: КноРус, 2019. 344 с.

23. Лисина Н.Л. Государственный кадастровый учет земельных участков: развитие, современность и перспективы / Н. Л. Лисина // Вестник Кемеровского государственного университета. 2018. Т. 3. № 4(60). С. 134-140.

24. Никитин А.А. Договор аренды земельного участка // В сборнике: Перспективы развития науки и образования. Сборник научных трудов по материалам XXIX международной научно-практической конференции. Под общей редакцией А.В. Туголукова. 2018. С. 346-349.

25. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020) // СПС «Консультант плюс».

26. Определение Конституционного Суда РФ от 06.07.2000 N 133-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Волгоградской областной Думы о проверке конституционности пункта 1 и абзаца второго пункта 3 Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 года N 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс.

27. Полянская Е.Н. Понятие, виды и содержание земельного контроля / Е.Н. Полянская, О.Н. Гостев, В.И. Корнеев // Наука и Образование. 2020. Т. 3. № 3. С. 284-290.

28. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. От 07.09.2020) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 27.07.2009. № 30. ст. 3821.

29. Решение Афанасьевского районного суда Ставропольского края от 9 января 2020 г. по делу № 2-29/2020 // СПС Консультант Плюс.

30. Смирнова А.Е., Татаринова Е.П. Обязательственно-правовое регулирование соглашений о конфиденциальной информации: защита прав предпринимателей сегодня // Юридический мир. 2021. № 1. С. 35-39.

31. Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 09.03.2015. № 10. Ст. 1412

32. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

33. Червяков М.Э., Щекин А.Ю. К вопросу об эффективных инструментах управления муниципальной собственностью: вопросы теории и практики // Аграрное и земельное право. 2020. № 1 (181). С. 6-8.

34. Чернышова О.И. Проблема регистрации и учета земельных участков / О.И. Чернышова, В.Д. Постолов, В.И. Корнеев // Наука и Образование. 2020. Т. 3. № 3. С. 287-296.

35. Шагрова, Л. Н. Государственный кадастр недвижимости: этап создания / Л.Н. Шагрова // Кадастровый вестник. 2018. № 1. С.78-79.