

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

---

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданского права и процесса»  

---

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

---

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право  

---

(направленность (профиль))

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему Договор купли-продажи земельного участка: сравнительно-правовой анализ

Обучающийся

О.В. Нестерова

(И.О. Фамилия)

---

(личная подпись)

Научный  
руководитель

канд. полит. наук Д.С. Горелик

---

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

Тольятти 2023

## Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Эволюция договора купли-продажи земельного участка .....	8
1.1 История возникновения договора купли-продажи земельного участка.....	8
1.2 Общая характеристика договора купли-продажи земельных участков.....	18
Глава 2 Аспекты сделок с недвижимостью и земельными участками.....	27
2.1 Понятие земельного участка.....	27
2.2 Регистрация земельного участка и учет .....	35
2.3 Основные виды сделок с земельными участками .....	40
Глава 3 Гражданско-правовая характеристика договора купли-продажи земельного участка.....	47
3.1 Договор купли-продажи недвижимости.....	47
3.2 Существенные условия договора купли-продажи земельного участка.....	52
Заключение .....	61
Список используемой литературы .....	64

## Введение

В современном мире договор купли-продажи – это основной вид гражданско-правовых обязательств, играющих существенную роль в гражданско-правовом обороте. Договор купли-продажи применяется в имущественном обороте соответственно.

Рассматриваемая тематика данной научно-исследовательской работы – порядок приобретения, оформления необходимых документов земельного участка; порядок составления договора купли-продажи земельных участков и условия для данного договора.

В России все земельные участки рассматриваются как объекты недвижимого имущества или как имущество, принадлежащее какому-либо собственнику, у которого имеются полномочия на распоряжение, владение и пользование земельным участком или имеются одно или группа таких полномочий.

В фактической составляющей первоочередного аспекта выделяется социальная сторона вопроса. Необходимость выделения социальной стороны вопроса и рассмотрения подробнее возникает в связи с тем, что большая часть земельных участков и объектов недвижимости приходится на жилые помещения. Как следствие возникают важнейшие вопросы правового регулирования в сфере гражданско-правовых отношений. Так же выступают различные правовые нормы, такие как конституционно-правовые нормы, гражданско-правовые нормы, земельно-правовые нормы, экологические нормы которые могут применяться и рассматриваться наряду с социальной стороной вопроса.

Важнейшими составляющими необходимыми к рассмотрению в данной исследовательской работе, наряду с социальной стороной, считаю такие аспекты, как история возникновения договора купли-продажи земельного участка, количество видов категоричности земель, количество видов сделок купли-продажи в Российской Федерации.

При выборе данной темы и анализа проблематики социально-правовой значимости купли-продажи недвижимости, земельного участка мной было выделено, что процесс купли-продажи земельных участков и соответствующей недвижимости основывался и менялся с давних времен. От периода развития, временных рамок зависел процесс и порядок, механизм оформления сделок и договорных отношений связанных с купле-продажей земли. Сегодня, можно сказать, вопрос правоотношений сложный и многогранный по своей правовой норме, каждая часть этих отношений в той или иной степени регулируется различными правовыми нормами. В связи с этим считаю рассмотрение данной тематики невозможной без углубления в историю возникновения договора купли-продажи земельного участка.

К общим проблемам можно отнести возникновение сопутствующих вопросов, мешающих организации купли-продажи на всех этапах сделки.

Целью научно-исследовательской работы является изучение законодательства, посвященного вещному праву на тему процедуры приобретения земельного участка, оформление, регистрацию, а так же изучение проблем возникающих на практике.

Формулируя гипотезу исследования, предполагается, что из-за несоблюдения порядка оформления договора купли-продажи земельного участка и предварительной проверки всех значимых аспектов сделки могут возникать проблемы с заключением сделки договора купли-продажи (правомерностью действий), если считать данное предположение верным, то:

- для заключения договора купли-продажи земельного участка необходимо обладать базовыми знаниями в области распределения земельных участков по виду целевого назначения;
- для заключения договора купли-продажи земельного участка необходимо обладать базовыми знаниями в области оформления и регистрации земельного участка;

- подписание договора и регистрация земельного участка является подтверждением перехода права собственности при соблюдении всех пунктов, обычаев сделки.

Исходя из гипотезы исследования, строит поставить задачи исследования:

- изучить историю возникновения гражданско-правовых сделок по купле-продаже земельных участков от возникновения таковых;
- дать определяющую характеристику и изучить порядок оформления и соответствующие аспекты, связанные с темой исследования;
- изучить актуальный порядок категорирования земель в Российской Федерации, проанализировать часто встречающиеся виды сделок в зависимости от категорий земель, дать определение понятию «земельный участок» и связанное с ним «недвижимое имущество»;
- дать определение и проанализировать гражданско-правовую характеристику договора купли-продажи земельных участков;
- проанализировать и подробно изучить предъявляемые условия к заключению гражданско-правовой сделки, а так же порядок их оформления.

Методами исследования правового регулирования, в процессе изучения, были выбраны общенаучные методы исследования, такие как:

- анализ литературы по выбранной тематике, нормативно-правовых документов по теме исследования;
- исторический метод (изучение в хронологическом порядке, рассмотренный в первой главе научно-исследовательской работы «история возникновения договора»).

Объектом научно-исследовательской работы является общественные отношения, возникающие в процессе заключения гражданско-правовых сделок по оформлению продажи земельного участка, права собственности и других вещных прав на них.

Предметом исследования в настоящей работе составляют правовые нормы, регулирующие отношения по заключению и функционированию договора купли-продажи недвижимого имущества.

Уникальность данной научно-исследовательской работы заключается в исследовании, рассмотрении порядка оформления земельных участков и вынесении на рассмотрение сопутствующих вопросов, которые возникают в процессе формирования сделок купли-продажи земельных участков.

Теоретической основой и значимостью написания научно-исследовательской работы послужили законодательные и нормативные документы по рассмотренной тематике, в том числе Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, монографии, учебные пособия, публикации интернет-источников таких авторов, как Козырь О.М., Маковская А.А; Скворцова, Ю.В. Черкашина, Е.Г. и другие.

Определяющей базой для данной работы, нормативно-правовой основой является Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ.

На защиту выносятся следующие положения:

- полагаю, что целесообразно внесения дополнений в ч.3 ст.5 Земельного Кодекса РФ, изложив ее в следующей редакции: «собственники земельных участков-лица, являющиеся собственниками земельных участков, зарегистрированных и прошедших государственный кадастровый учет.
- полагаю, что целесообразно внесение дополнений в ч.1 ст. 141.2. Гражданского Кодекса РФ, изложив ее в следующей редкции: «Земельным участком признается часть поверхности земли с находящимся в границах этого участка поверхностным (почвенным) слоем и водными объектами, растениями, границы которой определены в порядке, установленном законом и зафиксированы в едином Росреестре.
- полагаю, что целесообразно внесение дополнений в ч.2 ст.260 ГК РФ, изложив ее в следующей редакции: «На основании закона и в

установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса и иного специального целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается.

Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением, в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Структура работы определена ее целью и задачами. Научно-исследовательская работа состоит из введения, трех глав, которые объединяют в себе семь параграфов, заключения, списка используемой литературы и приложений.

## **Глава 1 Эволюция договора купли-продажи земельного участка**

### **1.1 История возникновения договора купли-продажи земельного участка**

Первоочередным, важнейшим из документов можно назвать договор купли-продажи. Купля-продажа – основной, самый распространенный из институтов гражданского права. Понятие и предмет договора купли-продажи приводится в ст. 454 ГК РФ.

«1. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)»[7].

Своеобразное разделение норм купли-продажи в той или иной структуре происходило на протяжении нескольких тысячелетий, совершенствуя уровень юридической практики. Правовые нормы постепенно, в силу своего времени, приобретали общий характер основных положений.

Нельзя не согласиться с Голосовой С.А., которая в своей работе о правовом регулировании, соотношении норм гражданского и земельных прав в аренде земель, указывает на значимость рассмотрения правовых норм сделок с земельными участками.

«Пробелы и противоречия правового регулирования землевладения закономерным образом влияли на нестабильность и ограниченность вещных прав на земельные участки и препятствовали совершению с ними различных гражданско-правовых сделок»[7].

Значимость договора купли-продажи в современном праве обусловлено масштабностью и широтой сфер применения, что объясняется универсальностью товарно-денежного обмена. Прогресс научный и технический оставляет свой отпечаток на развитие традиционных институтов



права, что так же не могло не затронуть важнейшую сторону вопроса купли-продажи земельных участков в настоящее время.

Однако земельные участки без сомнения вещь особого рода, как товар с особой социальной значимостью, к которому с трудом применимы обычные нормы оборота. Автор статьи Черкашина Е.Г. в своей научной публикации о особенностях договора продажи, подчеркнула значимость купли-продажи земельного участка и важность регулирования и рассмотрения данного вопроса.

В своей работе она отмечает, что земля и недвижимость всегда считались особыми объектами, оборот которых требовал и требует специальных норм регулирования законодательством гражданским правом, практикой судей.

«Под термином «земля» в Конституции РФ подразумевается земная кора, расположенная над недрами на глубину ее почвенного слоя в границах Российской Федерации, используемая в качестве природного объекта, природного ресурса и недвижимого имущества»[4].

Анисимов А.П. в своей работе, в содержании которой указываются аспекты регулирования прав частной собственности как конституционно-правовые, в том числе земельные участки.

Отмечается им и свое понятие земельного участка, значимость земли в основном как объекта частноправовых отношений или собственности частной. В содержании статьи ссылается, что согласно практике Конституционного Суда России земля характеризуется не только как товар, но и как публичное достояние народов России. На сегодняшний день, терминология земли может быть истолкована в неравнозначности этих понятий. Из определения можно выделить, что частная собственность абсолютно на всю землю не может распределяться так как этот факт бы противоречил конституционным правам лиц, проживающих в России, поэтому утверждение земель как народного достояния можно считать

правильным. В частной собственности определена только часть, в остальном же земельный фонд распределен в соответствии с законодательством России.

В настоящее время правила совершения сделок с недвижимостью достаточно четко и определенно сформулированы. Смело можно руководствоваться как Гражданским Кодексом РФ, так и иными соответствующими нормативными актами, о чем говорится в ст. 454 ГК РФ.

«3. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иным законом, особенности купли и продажи товаров отдельных видов определяются законами и иными правовыми актами.

4. Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже имущественных, в том числе цифровых, прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав»[7].

Механизм оформления, учета, закрепления за тем или иным собственником земли или постройкой на данной земле, участке менялся в зависимости от временного отрезка в истории и от периода развития правоотношений, связанных с вещными правами.

Так как же происходило становление процедуры купли-продажи земельных участков, которую мы имеем на данный момент? Как эволюционировал договор купли-продажи непосредственно земельного участка? Отвечая на поставленные вопросы необходимо обратиться к историческим источникам регулирования процедуры купли-продажи в целом и непосредственно перейти на исторические факты купли-продажи земельных участков.

Для полного представления необходимо рассмотреть более подробно исторические справки и проанализировать возможные аспекты и взгляды с позиции исторического развития договора купли-продажи.

В данном анализе мы рассмотрим пункт истории возникновения договора купли-продажи земельного участка, а так же после анализа исторических предпосылок сможем дать определение договора купли-продажи и сделки с имуществом.

Изначально нельзя было говорить о земельном участке как о предмете обмена, но в определенный момент земля становится объектом договорного обмена между людьми. Становление этого процесса было не скорым. Рассмотрим с исторической точки зрения тематики-чему предшествовало, как развивалось это становление.

Считаю целесообразным начать рассмотрение эволюции договора купли-продажи в хронологии истории России с становления Русского (централизованного) государства- конца XV по начала XVIII веков, с результата объединения русских княжеств и в эпоху правления Ивана III.

В середине XVI века были проведены реформы государственного управления. В XIV – XV вв первой моделью недвижимого имущества являлись поместье- земельное владение, вотчина. Такие вотчины и имения являлись фактически земельными участками с возможными на данной земле постройками или участком с возможностью получения дохода от ведения хозяйства на земле, выращивания культур, ведения хозяйства. Не все могли получить такого рода земельное владение, на период XIV – XV вв земельные угодья или вотчины, которые звались поместьями, они могли быть переданы только людям, проходившим службу, на основании грамот на право распоряжения и владения от благородного российского дворянства. После чего земля вместе с поместьем передавалась в распоряжение, владение, пользование по наследству. В случае передачи по наследству данного угодья, наследник уже не имел никакой договоренности с благородным российским дворянином, у которого ранее проходили службу, привязка к данной грамоте уже не имела юридической силы.

К эпохе Ивана III относятся и первые случаи использования такого понятие как поместье. Термином «поместье» определялся участок церковной земли или государственного земельного участка, определенный человеку, проходившего службу – служилому в порядке вознаграждения за службу, а также могло дароваться для последующего служения как средство. В первом случае – дарения земли служивому в последствии поместье давалось в

пожизненное владение, в случае с вариантом пользования в процессе служения земля не передавалась во владение полностью, данное явление было только на время службы. Такое вотчинное право зависело только от службы государю. По форме оформления или оборота приобретение поместья, земельного участка не имела особой формы, приобретение имения не отличалось какими-либо особенностями в сравнении с купле-продажей или дарением других вещей.

В процессе купли-продажи земельных участков, поместий возникли существенные изменения только к XVI в. государство вводит необходимость предоставления приказов, посредством специальных лиц, которых называли площадные подьячие. В процессе купли-продажи подьячий был обязан запросить приказы, опросить стороны после продажи и занести соответствующую отметку в книге приказов. Результатом вышеописанных действий земля и поместье считались проданным в официальном порядке.

Процедура передачи земли подробно описывалась в приказах, где так же описывался состав имения. Данный процесс называли «справление». Определением «справления» – это свидетельство от третьего лица о том, что собственность принадлежит иному лицу. Данный факт считался одним из подтверждающих.

Несмотря на факт существования приказов купли-продажи, как таковой юридической силы в полной мере данная процедура за собой не несла, она была формальной, ее можно было в целом и не осуществлять. Сделки без приказов и без соблюдения данного порядка так же считались законными. Но необходимо отметить значимость данного перехода к фиксации на юридическом языке, закрепления письменного с свидетельством.

В связи с тем, что поместье с земельным наделом давалось в пожизненное владение только по долгу службы, которые в последствие становились родовыми, продажи и покупки недвижимости были редкостью.

Имущество наследуемое, так называемые родовые вотчины. К нему относится наследство земель по закону или по завещанию. К примеру,

передача собственности путем продажи с родителями или приобретение с правом наследования по закону. Было установлено право выкупа родовых вотчин, которые были заложены или обменены родственниками. Судебник сословной монархии 1550 года в России устанавливал такое право. Но уже в 1627 году в дополнение было установлено право выкупа последующих вотчин.

Собственники родовых имений отличались от собственников благоприобретенных имений ограничением в распоряжении землей, имущество и земля сохранялось в одном роду соответственно. Но процесс покупки имения давал возможность исключения свойств по родовому признаку, после продажи родовое имение становилось благоприобретенным.

Соборное уложение, свод законов Русского царства тот документ, который нельзя не отметить. Такой документ действовал до 1832 года, что составило почти 200 лет. Здесь так же отмечена сословность Института родовых имений в Уложении 1649г. Родовое имение запрещалось дарить или завещать лицам, не входящих в состав наследников по приоритету. Родовое имение после продажи могло быть выкуплено в течении трех лет.

Понятием «недвижимые вещи» родовые имения, купленные вотчины и земельные участки наделялись только при Пете I в соответствии с Указом «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 года. Все виды «недвижимого имущества» были приравнены к правам собственности на них.

Вещные права стали значительно весомее в 1832 г. Канцелярией Его Императорского Величества сформирован Свод законов Российской империи. Свод законов под руководством М.М. Сперанского, содержал в себе 15 томов.

«Законы гражданские» прописаны в части 1 т. X Свода. Части Свода, как в правовой системе не было четкого определения недвижимости и содержался широкий перечень движимого и недвижимого имущества. Все, что не могло быть определено как недвижимость, автоматически

признавалось движимым имуществом. Тем не менее, к недвижимому имуществу определенно могли отнести земельный участок, так как земельному участку придавалось особое значение, признавалось главной вещью.

Дело в том, что отнесение имущества к недвижимому представляли собой строения, имеющие соответственно непосредственную связь с земельным участком. Строение рассматривалось как принадлежность к земельному участку. Считалось недвижимым только тогда, когда оно представлялось неотделимым от земельного участка. Как только строение отделялось от земельного участка, оно могло стать движимым имуществом. Соответственно владелец мог продать строение, дом по частям.

Черкашина Е.Г., в своей работе по вопросу рассмотрения аспектов договора купли продажи, отмечает параметры развития в дореволюционном законодательстве подход к купле-продаже.

«Нормативно-правовое регулирование договора купли-продажи земельных участков в России развивалось неравномерно. В дореволюционном законодательстве подход к купле-продаже недвижимости состоял в том, что специальным образом регулировались отношения, связанные с передачей приобретенной недвижимости. Она долгое время рассматривалась в качестве особого способа приобретения права собственности»[52].

Земельный строй сформировался к 1861 году, основой которого становится отмена крепостного права. В основе крестьянской реформы стоит манифест от 19 февраля 1861 года. Нормативное регулирование стало определяться общим положением о крестьянах. Было сформировано несколько положений, такие как: положения об устройстве дворовых людей, положения о выкупе, правила приведения в действия положений о крестьянах.

Люди смогли получить за выкуп право на надел земли усадебной или полевой. Данная процедура была не быстрой. Возможность выкупа

появлялась только после отбывания повинности в пользу помещика и только через 9 лет после получения на этих основаниях земли. Помещик должен был при этом согласиться на такие условия, что могло привести к конфликтам. Для решения конфликтных ситуаций ввели систему мировых посредников, которые обеспечивали заключение соглашений – уставных грамот.

Подворная и общинная форма землевладения стала основополагающими для осуществления землепользования крестьянами. Общинная форма распространилась на основную часть территории России того времени, подворная же форма распространяла свое действие в южной губернии и прибалтийских округах. Отличие данных форм землевладения в том, что подворная форма закрепляла за собой неизменность размеров и расположения участков, распределение общины было между ее членами. Выделение осуществлялось на условной справедливости. Ей способствовал передел земельных участков.

В связи с изменениями собственность помещиков, родовых имений перестала существовать без права выкупа. Вся земля будет находиться на решении Волостных и Уездных Советов Крестьянских Депутатов утверждения решения вопроса Учредительным собранием. Права на поместья, монастыри и церкви, весь их скот, живой и мертвый, усадебные постройки и их принадлежности, землю.

Здесь стоит отметить несколько изменений. 9 ноября 1906 года издаётся главный законодательный акт аграрной реформы – указ «О дополнении некоторых постановлений действующего закона, касающихся крестьянского землевладения и землепользования», который был направлен на разрушение коллективного землевладения сельского общества и создание класса крестьян – полноправных собственников земли. Значимыми изменениями в земельных реформах в отрезок времени с 1906-1916 г можно назвать Столыпинскую реформу, которая наложила свой отпечаток в историю России так и не произведя кардинальных изменений.

С этого нормативного акта началась эпоха советского периода в истории продажи земли и имущества в целом.

Кроме того, в 1917 году издан документ по запрету сделок с недвижимостью декретом ВЦИК. Так с 18 декабря 1917 года, в связи с становлением городских земель общественными, приостановились все сделки продажи недвижимости и земель.

Пересмотрены правовые положения, которые имели место быть в истории сделок с недвижимостью. Рассматриваемая категория недвижимого имущества, такая как земля, полностью исключена из оборота, несмотря на его определение как главного элемента системы имущества.

Черкашина Е.Г. в своей работе об особенностях договора купли-продажи дает разъяснение по развитию договора купли-продажи в данный отрезок времени.

«В начале XXв. В России ситуация кардинально изменилась. Так передача земельных участков в собственность по договору купли-продажи в Советской России прекратилось в связи с принятием Декрета о земле от 8 ноября 1917г., который обратил все земли во всенародное достояние и отменил существовавшие виды прав на землю. В дальнейшем согласно Декрету ВЦИК от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли» земля стала передаваться в пользование трудовому народу»[52].

Земля входила в состав государственной собственности, что исключало возможность земли в частном обороте в соответствии с ст. 21 ГК РСФСР от 11 июня 1964. Был изменен правовой режим строений и земельных участков советским законодателем. Следует отметить правоотношение строений к земле, так как оно было ликвидировано, а правовое регулирование зданий приобрело характер частный, и считался важным фактом с ограничениями. Но на землю еще распространяются положения публичного права.

В 1970 году законодатель предусмотрел, что при переходе прав на здание к собственнику здания могут быть сохранены закрепленные за ним права землепользования. Законодательным кодексом устанавливается, что



земля в этом случае приобретает статус средства труда и не относится к землям сельскохозяйственного назначения, то есть к землям первой категории по классификации, что нашло отражение в статье 88 ЗК РСФСР. Тем самым невозможность изъятия земельного участка породило право постоянного бессрочного пользования.

Участки земель оставались в собственности государства, земли передавались городским поселениям, позднее, согласно решения Верховного Совета СССР с 1 января 1990 года совет народных депутатов разрешил передавать не только в временное пользование, но и в аренду по договору. Уже в следующем году, начиная с 1991 года, становится возможным получение земельных участков на праве собственности для развития агропромышленного комплекса, в том числе наследования и бессрочного или временного пользования.

«Так, до 31 января 1998 года обязательному нотариальному удостоверению, а также регистрации в комитете по земельным ресурсам и землеустройству подлежал договор купли-продажи (купчая) земельного участка»[11].

Принятие Земельного кодекса, только в 2001 году, раскрывает некоторые основные вопросы, связанные с землей и правовыми отношениями. Такие как общие положения о собственности на землю, уточнение земли как объекта собственности, порядок строительства домов и земли, возможность владения землей лицами, не являющимися землевладельцами, права землепользования, недвижимое имущество, уступка права распоряжения зданиями и сооружениями на земельном участке. Кодекс стал одним из условий полного вступления в силу положений.

В соответствии с вышеизложенным можно сделать вывод о том, что в данной главе мы затронули все аспекты истории в сжатом формате, но указав, на мой взгляд, самые значимые моменты в истории России. Проанализировали информацию с исторической точки зрения тематики научно-исследовательской работы, а именно чему предшествовало развитие

и эволюция договора купли-продажи земельного участка. Предполагается сказать, что определенный временной отрезок и связанные с ним политические, экономические и социальные факторы непременно влияли на законотворчество, что нашло свое отражение и в эволюции договора купли-продажи. После анализа мы можем смело переходить на рассмотрение темы исследования с стороны действующего законодательства.

## **1.2 Общая характеристика договора купли-продажи земельных участков**

Для определения общей характеристики договора купли-продажи земельного участка вернемся к определению. Данное определение мы уже отмечали ранее, оно указано в ст. 454 ГК РФ.

Предметом такого договора, соглашения может являться любое имущество, не изъятое из гражданского оборота. На основании общего определения можно дать определение договора купли-продажи непосредственно земельного участка.

По аналогии договором купли-продажи земельного участка предполагается правоотношения между сторонами, участниками вещных правоотношений, при которых продавец обязуется передать земельный участок в собственность определенному лицу-покупателю. Условия принятия те же, все достаточно прозрачно и аналогично, они составляют основное содержание рассматриваемого договора купли-продажи земельного участка.

Важность рассмотрения и необходимость анализа именно договора купли-продажи земельного участка в своей работе Черкашиа Е.Г. поясняет достаточно обосновано.

«В настоящее время земля в Российской Федерации стала объектом гражданского оборота, и сделки с земельными участками приобрели все большую значимость, поскольку земельные участки являются не только

разновидностью недвижимого имущества, но и природным объектом, охраняемым в качестве важнейшей составной части природы, природным ресурсом, используемым в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, а так же основой осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации»[52].

Особенность в оформлении в том, что договор продажи земельных участков зависит от видовой принадлежности земель по ем или иным характеристикам, а также необходимость в обязательной государственной регистрации продаваемого участка.

В справочнике Грудцына, Л.Ю. «Земля: справочник собственника и арендатора» описана видовая характеристика земель и их назначения.

«Земли в России подразделяются на следующие виды: земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, земли лесного, водного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Такое деление земель по их целевому назначению существует давно и определяет правовой режим каждой категории земли»[11].

В зависимости от вида собственности на виды земель, разнообразия правовых режимов видов земель, основного органа по управлению и использованию этих земель. Если взять ситуацию с отнесением участка к лесному фонду, то для положительного решения ответственных органов необходима существенная причина для перевода такой земли из одной категории в другую. Нельзя распоряжаться территорией свободно, игнорируя назначение, определенное для нее государством. Необходимо предоставить значимое обоснование и доказать, что данный перевод земель будет целесообразен и безопасен для окружающей среды.

Категория и назначение, вид разрешенного пользования определяется повсеместно на каждый участок в России по определенным признакам с

присвоением категории. В справочнике приводится пример такого управления.

В отдельную категорию, к примеру, выделяются особо охраняемые земли. Данная категория указана непосредственно в Земельном Кодексе. Под особо охраняемыми территориями понимаются земли, имеющие важное природоохранное, научное, оздоровительное и другие особые назначения. Они полностью или частично изымаются из хозяйственного оборота, устанавливается особый правовой режим.

«Земли особо охраняемых территорий и объектов были впервые выделены в отдельную категорию земель новым Земельным кодексом РФ. Под землями особо охраняемых территорий понимаются земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим»[11].

Категория имеет особую значимость при перепланировании использования земельного участка или возведения зданий на нем.

Регистрация земельных участков необходима для исключения возможности составления договоров купли-продажи несуществующего земельного участка, что является одним из важнейших источников контроля со стороны государства за процессом купли-продажи, его законностью и правомерностью действий.

Выдача свидетельства о государственной регистрации прав по форме, установленной законодательством является юридическим фактом возникновения прав на землю, выполненный в определенной форме. Однако документы, выданные до принятия Закона о государственной регистрации, сохраняют свою юридическую силу. Необходимо отметить такие документы, как свидетельства о праве на землю, государственные акты бессрочного пользования и постоянного права собственности.

Отсутствие государственной регистрации на земельный участок порождает незаконность сделки, продать не представляется возможным.

Регистрация земельных участков осуществляется в настоящий момент согласно Земельного кодекса России. Согласно закона о государственной регистрации, а также согласно порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, указан соответствующий порядок перехода права собственности в отношении земельных участков, зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, предприятий.

«1. В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости»[55].

«2. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. В случаях, предусмотренных федеральным законом, основные сведения о сооружении могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения. Данные сведения вносятся в кадастр недвижимости на основании документов, указанных в пунктах 7, 7.2 - 7.4 части 2 статьи 14 настоящего Федерального закона, если иное не установлено настоящим Федеральным законом»[55].

Далее в Федеральном законе указан подробный перечень сведений, вносимых в документ.

«Единственным исключением будет являться случай, когда закон прямо указывает на возможность отсутствия государственной регистрации права на земельный участок. Так, в соответствии со ст. 36 ЗК РФ не подлежат государственной регистрации договоры аренды (субаренды) земельных участков, заключенные на срок менее чем один год»[11].

«Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.»[15].

Грудцына, Л.Ю. в справочнике «Земля: справочник собственника и арендатора» указывает на необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«Земельный участок в гражданско-правовых отношениях выступает в качестве недвижимого объекта вещных прав. Земельный участок может находиться на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, на праве аренды и ином праве (хозяйственное управление, в залоге).

Любое из перечисленных прав подлежит государственной регистрации, осуществляемой уполномоченным государственным органом, в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[11].

Порядок государственной регистрации прав на земельный участок регулируется Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также принятыми в соответствии с ним подзаконными актами.

Правовые положения и особенности договоров купли-продажи земли с жилыми домами и прикрепленными постройками хорошо расписаны в работе Скворцовой, Ю.В.

К основным началам и принципам земельного права относятся следующие положения, которые закреплены в Земельном кодексе РФ:

«1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в

сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю»[15];

«2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде»[15];

«3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат»[15];

«4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством»[15];

«5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами»[15];

«6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий»[15];

«7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации»[15];

«8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства»[15];

«9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами»[15];

«10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы»[15];

«11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий



каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. Рассматривая общие характеристики договора купли-продажи земли необходимо отметить такой термин как отчуждение недвижимости, а именно передачу земли, вещей в собственность другого лица, выраженными ценными бумагами, соглашениями»[15].

Отчуждение недвижимости происходит наряду с земельными участками, имущества на данной земле, если такое предусмотрено и подразумевается соглашением или договором купли-продажи. Соответственно если продавец является законным владельцем земельного участка и недвижимости, покупателю имущества в виде, к примеру, постройки предоставляется такое право собственности-получения вместе с имуществом земли.

В случае сделок, которые в соответствии с намерением сторон отчуждают недвижимое имущество без участия соответствующего земельного участка, они считаются ничтожными, если земельный участок и объект недвижимости, на котором он расположен, принадлежат одному и тому же лицу.

Если недвижимость на земельном участке, и сам земельный участок принадлежат разным лицам, продажа недвижимости возможна без согласия собственника земли. У приобретателя такого имущества возникает право пользования им на тех же условиях и в том же объеме, что прежний собственник имущества, и вправе требовать оформления соответствующих прав. Право пользования землей после регистрации переходит к покупателю, не имеет значения был ли перезаключен договор аренды между покупателем и владельцем участка.

Данное правило не затрагивают ситуации, когда продажа недвижимости противоречит условиям пользования этим участком. В таких случаях при отсутствии согласия землевладельца на продажу участка последний считается недействительным.

Если земля и находящаяся на ней недвижимость принадлежит разным лицам, то владелец недвижимости будет иметь преимущество на покупку или аренду земельного участка.

На основании вышеизложенного можно сделать выводы о том, что регистрация и учет земельного участка с последующими внесениями в Реестр государственной регистрации данных дает возможность купли-продажи земельного участка, а так же в определенной степени гарантирует безопасность последующих сделок, путем фиксации собственников, присвоения индивидуального номера, включения основных характеристик данного участка. Полнота и достоверность предоставляемых собственником сведений, указанных в Реестре государственной регистрации является важнейшим критерием.

Важным критерием в заключении договора купли-продажи земельного участка необходимо отметить категоричность приобретаемого или продаваемого земельного участка. Отнесение и перевод большей части земель, находящихся в частной собственности, осуществляется органами местного самоуправления по согласованию с региональным правительством. Данный вид недвижимости имеет важнейшие характеристики, которые нельзя оставлять без внимания.

При рассмотрении общих положений и характеристик сделок с недвижимостью были отмечены важные аспекты, связанные с имуществом на земельном участке.

## Глава 2 Аспекты сделок с недвижимостью и земельными участками

### 2.1 Понятие земельного участка

Множество аспектов сделок с недвижимостью и земельными участками имеют свое место для рассмотрения. К примеру, в одной из исследовательских работ по заданной тематике приводится экономическое обоснование оценки недвижимости. В центре как предмет рассмотрения непосредственный интерес представляет собой земельный участок, на котором находится недвижимость. Соловьев М.М. в учебном пособии по экономическим подсчетам и оценочной деятельности дает определение физическим характеристикам объектов недвижимости, которые тоже являются одним из аспектов договора купли-продажи. Прослеживается связь экономических аспектов и юридических вопросов.

«Физические характеристики объекта недвижимости – это его описание непосредственно как материальной вещи, как визуально наблюдаемого предмета. Для описания используют следующие параметры: геометрические данные: всевозможные размеры (длина и ширина участка землевладения, протяженность фасада здания, высота сооружения, высота потолков в жилых и нежилых помещениях, ширина коридоров и т.д.), общие и полезные площади, этажность зданий, глубины водоемов и залегания ископаемых, геометрические формы и объемы в целом и по составляющим объектам, сооружениям, участкам, помещениям»[49].

В данном разделе поставлена задача раскрыть вопрос содержания понятия земельного участка и аспектов, связанных с оформлением земельного участка и недвижимости на нем. Раскроем понятие недвижимости и понятия земельного участка, отнесение земельного участка к категории недвижимого имущества.

Начнем с определения земельного участка. В статье 6 Земельного Кодекса РФ дается следующее определение земельного участка.

«Земельный участок – часть земной поверхности на территории государства, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке»[15].

Земельные участки делятся по своему целевому назначению, согласно учебника Боголюбова С.А. можно дать дополнительное определение.

«Земли в России по целевому назначению подразделяются на следующие семь категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности и иного социального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса (специфика режимов использования и охраны этих категорий земель рассмотрена в разд. II настоящего учебника)»[16].

Помимо классификации земельных участков по целевому назначению, каждый земельный участок имеет свою собственную квалификацию, Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, классификации земель указывается в следующих документах.

Примером документов – перечень федеральных актов о предоставлении земельных участков. Имеются в виду акты органов исполнительной власти, исполнительной власти субъектов Российской Федерации, местного самоуправления;

При исследовании документов купли-продажи земельного участка одним из интересных фактов, влияющих на стоимость земельного участка, его характеристики и возможное использование в дальнейшем являются, как не странно недвижимые вещи, непосредственно связанные с участком. Так возможность приобретения просто земельного участка без неотделимого, недвижимого имущества не представляется возможным, что крайне

неудобно, в случае если покупателю необходим только земельный участок. Стоимость и дальнейшее использование сразу становится, в какой-то степени под ограничением. Так, если покупатель ищет земельный участок под ИЖС в одном из сел, но интересующий его вариант-расположение, качество местности, удаленность от города и другие характеристики устраивают, а на выбранном участке уже существует определенное строение, то в дальнейшем оно представляет собой некие затраты по сносу или реконструкции недвижимого имущества.

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства»[7].

Отметив вопрос в социальном ключе, именно земельные участки под строительство и возможные застройки с целью использования, на определении недвижимых вещей мы имеем возможность понять, что из себя представляет состав градостроительного регламента. Определим состав документа и для чего он необходим.

Устанавливается основная правовая база для земельных участков. Регулируется правовой режим всей недвижимости независимо от локации, над и под землей скажем в совокупности со всей недвижимостью, используемой в процессе строительства и последующего использования. Владельцы, собственники и так далее имеют право каждой территориальной зоны земельного участка, в соответствии с видом разрешенного использования, использовать их в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом.

Несоответствие градостроительному регламенту территориальных зон земельного участка и связанных с ним объектов недвижимости все же встречаются. Речь идет о случаях, когда вид использования земельного участка не включен в перечень разрешенных видов использования. Бывают

так же случаи, когда размер объекта недвижимости не соответствует предельным значениям, установленным градостроительным регламентом и в этом случае он так же не будет входить в перечень разрешенных видов использования.

Если участок признан не соответствующим градостроительным нормам, то согласно Земельного Кодекса РФ возможно в случае если выполняются указанные условия, как результат-использование несоответствующих земельных участков может быть запрещено местными органами самоуправления.

В Земельный Кодекс Российской Федерации конкретно определяет земельные участки, границы и требования к регулированию землепользования.

Разграничение территорий должны удовлетворять требованию принадлежности каждого населенного пункта только к одному региону.

При невыполнении данного требования и в таких ситуациях, когда возможен риск опасности жизни или здоровья человека, под угрозой объекты окружающей среды, культурного наследия. К примеру, памятники истории и культуры. Использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений оказываются под запретом. Запрет может быть наложен в соответствии с федеральными законами.

Жесткие требования градостроительного регламента распространяются на любые изменения от строительства новых объектов недвижимости до реконструкции существующих.

Жилые массивы или населенные пункты признаются землями, используемыми и предназначенными для строительства и развития городских и сельских поселений и отделяемыми границами от других видов земель. Сельские поселения делятся на городские и сельские, в их состав входят села, станицы, деревни, хутор.

При градостроительном планировании производится деление на зоны, в связи с ними происходит дальнейшее использование земель поселений. Развитие осуществляется посредством определением, установлением зон по виду и градостроительного использования, а так же ограничений на их использование. К составу пригородных территорий отнесение земель промышленного, специального назначения, а именно территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города. Пригородные территории примыкают к поселениям, городам, составляя с ними единую социальную структуру.

Зонирование земельных участков согласно градостроительного регламента определяется следующим образом.

Земли общественно-деловых зон предназначены для строительства административных зданий, образовательных, социальных объектов, объектов культуры, объектов общественного назначения.

Земли в составе производственных зон предназначены для размещения промышленных, коммунальных, складских, объектов иного производственного указанного назначения.

«Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное,

эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах-земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения,-используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации»[15].

Любой участок земли подлежит обязательной классификации и владелец должен использовать его в соответствии с его предназначением. Нельзя распоряжаться территорией свободно, игнорируя назначение, определенное для нее государством. Необходимо предоставить значимое обоснование и доказать, что данный перевод земель будет целесообразен и безопасен для окружающей среды.

«Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

- земель, находящихся в федеральной собственности,-Правительством Российской Федерации;
- земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения,



- находящихся в муниципальной собственности,-органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения,-органами местного самоуправления;
  - земель, находящихся в частной собственности;
  - земель сельскохозяйственного назначения-органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
  - земель иного целевого назначения-органами местного самоуправления»[15].

Порядок перевода земель из одной категории в другую описан в Федеральном законе от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

Необходимым и значимым критерием для изменения категории земли или земельного участка из одной категории в другую является подача заявления о переводе земель из одной категории в другую. Заявление подается заинтересованным гражданином в административный орган или орган местного самоуправления, уполномоченный проводить экспертизу.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении сельских земель определяют содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов. Исключения могут быть сделаны для земель, находящихся в собственности Российской Федерации. Для других земель определяется содержание заявления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В заявлении о переводе земельного участка из одной категории земель в другую указывается следующее:

- кадастровый номер земельного участка;
- категория земель, к которой относится земельный участок, и категория переводимых земель;

- обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;
- права на земельный участок.

После рассмотрения ходатайства, согласно порядка, указанного выше идет пункт по принятию решения о переводе. Для перевода земельного участка из одной категории в другую также требуется ряд документов, в том числе документы, подтверждающие личность физического лица. Индивидуальными предпринимателями для подтверждения необходимо предоставить выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей. Юридическим лицом выписка из единого государственного реестра юридических лиц. Из единого реестра недвижимости о земельном участке нужна выписка, с которого будет осуществляться перевод из одной категории земель в другую.

Согласие собственные земельного участка на перевод земельного участка из одной категории в другую является обязательным. Однако, может быть сделано исключение, если собственником земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение о создании сервитута в отношении земельного участка.

Если проведение государственной экологической экспертизы предусмотрено федеральным законом, то в заключении также должно быть указано. Документы, такие как удостоверяющие личность, выписка для индивидуального предпринимателя или юридического лица, а так же согласие правообладателя земельного участка, направляются заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

На основании вышеизложенного можно сделать выводы, которые подтверждают гипотезу о том, что для заключения договора купли-продажи земельного участка необходимо обладать базовыми знаниями в области распределения земельных участков по виду целевого назначения.

## 2.2 Регистрация земельного участка и учет

В продолжении социальных аспектов данной работы рассмотрим вопрос о государственной регистрации прав на земельные участки. Здесь необходимо отметить значение срока предоставления земельного участка, разрешенных форм использования земельного участка и вида объекта недвижимости, расположенного на земельном участке.

Важность определения периода предоставления участка обусловлена временными рамками введения Земельного Кодекса Российской Федерации.

До введения ЗК РФ право собственности на земельные участки для ведения индивидуального подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, частного гаражного или индивидуального жилищного строительства было различным. Процедура, известная как «Дачная Амнистия», избавляет землевладельцев или правообладателей от необходимости обращаться в компетентные органы за решением о предоставлении земельных участков на основании их прав собственности.

Государственная регистрация права собственности осуществляется на основании государственных актов или свидетельства на землю, выдаваемых местными административными органами на основании законодательства или ранее выданных документов.

В соответствии с порядком право собственности на земельный участок могут оформить граждане имеющие любые выданные до введения в действие ЗК РФ документы, устанавливающие или удостоверяющие право на земельный участок, в которых не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, а также если вид этого права невозможно определить.

Закон о регистрации, объектов недвижимости устанавливает порядок оформления в упрощенной форме права собственности, распространяется и на собственников земельных участков с вышеназванными видами разрешенного использования, а так же на земельный участок на основании

приобретении права в порядке наследования. По иным основаниям, к которым относится договор об отчуждении, так же попадает под данный пункт.

«Участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, другие лица в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители, с одной стороны, и орган регистрации прав - с другой»[55].

Возможны случаи основанием для государственной регистрации права собственности, на земельный участок которых будет являться решение соответствующего уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность. Здесь рассматривается ситуация, когда отсутствуют документы у гражданина в порядке наследования на право собственности наследодателя на земельный участок, который находился в его фактическом пользовании. В том случае если право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие «Земельного Кодекса Российской Федерации»[15].

На основании результатов правовой экспертизы, которая проводится государственным регистратором, в соответствии с законом о регистрации принимается решение, о наличии или отсутствии оснований для проведения государственной регистрации.

Исходя из судебной практики, можно выделить решение Самарского районного суда № 2А-2472/2017 2А-2472/2017~М-2297/2017 М-2297/2017 от 10 ноября 2017 года по делу № 2А-2472/2017, по которому было установлено, что Ирдеменева Л.А. обратилась в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации права на недвижимое имущество – земельный участок с кадастровым номером №, расположенный по адресу: СДТ им. Тарасова.

Выданное комитетом по земельной реформе свидетельство о праве собственности на землю послужило основанием для осуществления государственной регистрации административном. Истцом было представлено такое свидетельство в суде.

Основываясь на Федеральный закон от 13.07.2015 года «О государственной регистрации недвижимости», регистрационные действия в отношении земельного участка с кадастровым номером № были приостановлены Управлением Росреестра.

Дополнительно, по заявлению, был представлен документ, в виде заключения, которое подтверждает соответствие физических характеристик, фактически используемого истцом земельного участка, подтверждает, описание местоположения земельного участка, соответствие положению земельного участка. В связи не устранением причин, явившихся основанием для приостановления государственной регистрации, истцу было направлено уведомление об отсутствии оснований для возобновления такой регистрации.

«В силу статей 14. 15. 18. 21 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», к заявлению о государственной регистрации должны быть приложены документы, являющиеся основанием для осуществления государственной регистрации прав. При этом документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственной регистрации, должны соответствовать требованиям, установленным

законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

К числу документов, которые могут являться основанием для осуществления государственной регистрации прав, действующее законодательство относит, в том числе акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания.

Вместе с тем, согласно Порядку выдачи и регистрации Свидетельств о праве собственности на землю, Свидетельства на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования выдавались должностными лицами районного, городского комитета по земельной реформе и земельным ресурсам, сельской, поселковой, городской администрации в зависимости от местоположения земельного участка. Свидетельство составлялось в двух экземплярах, каждый из которых подписывался главой администрации, решением которой предоставлен земельный участок, и скреплялся гербовой печатью»[41].

Такое свидетельство составлялось в двух экземплярах. Оба экземпляра, подписывались главой администрации. Предоставление решения главой администрации по земельному участку подтверждается этим фактом. Так же необходимо скрепление гербовой печатью. По общему правилу первое свидетельство выдавалось землевладельцу, землепользователю, второй – подлежал хранению в органе, выдавшем Свидетельство.

Такое наличие в архиве Управления Росреестра, осуществляющего хранение свидетельств, выданных комитетами по земельной реформе и земельным ресурсам второго экземпляра свидетельства гарантировало подлинность представленного на государственную регистрацию свидетельства о праве собственности на землю.

«По данному делу государственный регистратор пришел к выводу о том, что отсутствие в архиве право удостоверяющих документов, информации о выдаче административному истцу Свидетельства о праве собственности на землю подтверждает факт получения свидетельства, представленного на государственную регистрацию, в порядке, отличном от порядка, установленного законодательством, действовавшим в месте и на момент его выдачи, и, как следствие, такой документ не может рассматриваться в качестве основания для государственной регистрации прав»[41].

Наличие сведений о таком земельном участке в Государственном кадастре недвижимости является существенным условием, отличным от предыдущего для государственной регистрации права собственности, поскольку п.1.2. ст.20 Закона о регистрации установлен прямой запрет на осуществление государственной прав на объект недвижимости, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом.

Основным фактом является использование земельного участка не по назначению или при отсутствии определенных прав на землю, перечисленных законодательством Российской Федерации, незаконное занятие земли или части участка, одним из оснований привлечения к административной ответственности, а также юридической ответственности на основании статьи 7.1. Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации.

Однако, согласно Федерального закона имеется компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения.

«1. Физическое лицо - добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение в соответствии со статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее в настоящей статье - добросовестный приобретатель), имеет право на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации после

вступления в законную силу судебного акта об истребовании от него соответствующего жилого помещения»[55].

«2. Компенсация, предусмотренная настоящей статьей, выплачивается на основании вступившего в законную силу судебного акта по иску добросовестного приобретателя к Российской Федерации о выплате данной компенсации. Соответствующий судебный акт принимается в случае, если по не зависящим от добросовестного приобретателя причинам в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом о возмещении ему убытков, возникших в связи с истребованием от него жилого помещения, взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления этого документа к исполнению» [55].

«3. Размер компенсации, предусмотренной настоящей статьей, определяется судом исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо, если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем, в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта, предусмотренного частью 1 настоящей статьи» [55].

Можно подвести выводы, сказав о важности определения периода предоставления участка в собственности и важности регистрации участка в соответствии с законом.

### **2.3 Основные виды сделок с земельными участками**

Процесс купли-продажи недвижимости на данный момент самый распространенный среди операций с недвижимостью в настоящее время. Важно грамотно определить порядок купли-продажи земельного участка с недвижимым имуществом для минимизации риска непредсказуемых и конфликтных ситуаций. По существу трактовка договора купли-продажи недвижимости совпадает с общим определением договора купли-продажи, но



в отличительной черте будет исключение только самого предмета договора. Так, в соответствии со ст. 549 ГК по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение.

Участниками сделки купли – продажи являются все граждане, которые активно покупают и продают квартиры, участки. Сторонами сделки так же могут являться юридические лица, приобретающие недвижимость под офисы или деловые помещения. В некоторых случаях по заключению договора купли-продажи земельного участка с недвижимым имуществом в качестве продавца или покупателя принимают участие и другие субъекты Гражданского кодекса, а именно Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования.

Поэтому можно отметить некоторые особенности в заключении договора купли-продажи жилого строения на земельном участке. Скворцова Ю.В. в своих работах указывает на особенности владения на земельный участок и основания возникновения договора продажи.

«Принимая во внимание то, что жилой дом, расположенный на земельном участке относится к недвижимости, следует сделать вывод о том, что одновременно с передачей права собственности на жилой дом передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилищем и необходима для его использования. При этом возможны следующие варианты. Во-первых, если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, то покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды на соответствующий земельный участок. Во-вторых, если продавец не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, то покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка, что и продавец дома»[48].

В законодательстве Российской Федерации, в частности в Земельном Кодексе, к которому ни раз обращаемся в данной научной работе дается подробное понятие участникам земельных отношений.

«Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Для целей настоящего Кодекса используются следующие понятия и определения:

собственники земельных участков-лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи-лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

землевладельцы-лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения; арендаторы земельных участков-лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладатели сервитута-лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

правообладатели земельных участков-собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

обладатели публичного сервитута-лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 настоящего Кодекса»[15].

На ряду с определением участников земельных отношений, по моему мнению необходимо выделить так же и объекты земельных отношений, которые так же подробно расписаны в законодательстве Российской Федерации, в Земельном Кодексе.

Владение различными земельными участками позволяет осуществлять продажу, обмен и другие операции. Потенциальные покупатели могут приобрести частную землю для строительства жилищных комплексов или офисных зданий, сооружений частного характера. Несмотря на то, что цели могут быть разные, сами сделки с землей всегда должны проводиться законно и добросовестно.

Согласно Земельного Кодекса можно дать определение объектам земельных отношений.

«Объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи»[15].

В сделках с недвижимостью и землей, сопровождение имущественной сделки начинаются с письменного составления договора. Без такого соглашения любая операция по оформлению является недействительной. Поэтому не стоит пренебрегать бдительностью и полагаться только на добросовестность продавца или покупателя, который возможно ранее и не имел дела с данного рода сделками, следует заранее какие виды сделок бывают по мимо договора продажи, что может повлиять на сделку по продаже.

Виды сделок с земельными участками:

- купля - продажа земли в собственность покупателя;
- аренда и права на использования земельным участком;
- установление земельного сервитута;

- обмен между собственниками земли своим имуществом;
- сделки с земельными долями;
- иные правовые сделки земельного участка.

Расшифруем некоторые сложные моменты и определения для общего представления. Так сервитутом называется право пользования чужой собственностью, которое несет в себе распространение как на нежилые и жилые помещения, так и на земельный участок. В основном такая необходимость в сервитуте возникает у владельцев недвижимости в дачных поселках, садовых товариществах в условиях, когда спецслужбы не имеют возможности прямого доступа к участку и необходимо затронуть чужой, соседний. Сервитут разделяется на частный и публичный.

«Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута»[9].

«Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута»[9].

«В случаях, предусмотренных законом, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если это допускается земельным законодательством. В этом случае к лицу, которому предоставлен земельный участок, в отношении которого устанавливается сервитут, применяются

правила, предусмотренные настоящей статьей и статьями 275 и 276 настоящего Кодекса для собственника такого земельного участка»[9].

Земельная доля-это доля в праве общей собственности на земельный участок, которая входит в общую собственность на участок только сельхозугодий, а именно пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями. Земельная доля так же имеет такие отличительные черты, как к примеру, земельная доля может быть получена только в результате приватизации сельхозугодий. Данное условие применимо до вступления в силу Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Распространяет свое действие на весь земельный участок без выделения этой доли на местности, это доля в праве общей собственности.

«3. В целях принятия решений о подсчете голосов участников долевой собственности размеры земельных долей должны быть определены единым способом в соответствии со следующими условиями»[56]:

«1) площадь земельного участка определяется как площадь, указанная в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о таком земельном участке»[56];

Аренда земельного участка может возникать в случае заключения такого договора, при этом при сроке заключения договора аренды земельного участка более года подлежит государственной регистрации.

Важно, что нельзя забывать о том, что мы изложили рассмотренный вышеизложенный вопрос о государственной регистрации сделки с землей и недвижимостью на ней.

Обмен имуществом подразумевает случаи обмена земель в государственной собственности на участок в частной собственности. В данном случае необходимо руководствоваться Земельным Кодексом. Допустимым условием обмена может быть:

«2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в

частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты»[15].

Государственная регистрация сделок недвижимого имущества, земли является обязательной и приводит к возникновению непосредственно права на покупку и продажу земли, участка земли.

Один из аспектов Скворцова Ю.В. пояснила в своей работе, где принимает во внимание стоимость земельных участков как непосредственную часть сделки, определенную сторонами по договору продажи.

«Существенным условием договора купли-продажи земельного участка выступает цена за участок (основание – п. 1 ст. 555 ГК РФ). Порядок оплаты по договору определяется сторонами договора самостоятельно. Закон допускает самые разные формы оплаты, например, в рассрочку или предварительную оплату. При продаже земельного участка в рассрочку или кредит (п. 5 ст. 488 ГК РФ) он находится у продавца в залоге до тех пор, пока не будет выплачена вся сумма за участок. Право собственности на земельный участок возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности»[48].

На основании вышеизложенного, можно сделать выводы о том, что видов сделок с земельными участками много, важно юридически грамотно рассмотреть все аспекты перед сделкой.

## **Глава 3 Гражданско-правовая характеристика договора купли-продажи земельного участка**

### **3.1 Договор купли-продажи недвижимости**

Договор купли-продажи-это гражданско-правовой договор, по которому одна сторона, именуемая продавцом, обязуется передать товар в собственность другой стороне, именуемой покупателем, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму[7].

Купля-продажа товаров является одним из важнейших институтов гражданского права. В ходе развития правовой системы на протяжении веков проходил своего рода естественный отбор наиболее рациональных и качественных положений, что повысило уровень юридической техники. Гражданский Кодекс Российской Федерации определяет куплю-продажу как общее понятие, охватывающее все виды обязательств по отчуждению имущества по определенной цене.

В связи с ростом стоимости недвижимости предмет договора купли-продажи должен быть описан более подробно, чем в обычном договоре купли-продажи. Например, если предметом договора является здание, сооружение или участок, в договоре должны быть указаны его местонахождение, адрес, назначение, год постройки, площадь и т.д.

Скворцова, Ю.В. в своей работе «Правовое регулирование и особенности договора купли-продажи земельного участка с жилым домом»[48] так же подчеркивает важность наличия постройки, жилого дома на земельном участке при продаже.

«В связи с тем, что продажа жилого дома невозможна без продажи земельного участка, на котором он находится, и необходимых для обслуживания отчуждаемого дома надворных построек, договор купли-

продажи жилого дома заключается как в отношении самого дома, так и земельного участка»[48].

Соответственно с вышесказанным считаю необходимым рассмотреть эти вопросы подробнее в данной главе научно-исследовательской работы.

Отметим, что ранее нами рассмотрены и перечислены виды сделок с земельными участками, недвижимостью: купля продажа земли в собственность покупателя, аренда, сервитут, обмен, иные правовые сделки. Остановимся подробнее на тематике научно-исследовательской работы, именно купли-продаже земельного участка.

Установленной конструктивной формы договора продажи земельного участка нет, но есть обязательные моменты в его оформлении, которые нужно учитывать.

К примеру, если на приобретаемом земельном участке находится жилое помещение или постройка в договоре купли-продажи жилого помещения должна быть указана стоимость такого помещения. Встречаются случаи в которых граждане занижают цену продаваемого помещения для того, чтобы уклониться от уплаты налогов и пошлин. Прописывают в договоре купли-продажи жилых помещений цену ниже рыночной. Необходимо устанавливать в договоре продажи цену не ниже инвентаризационной, для этого можно оформить справку в Бюро технической инвентаризации или прописать рыночную стоимость. Цена на недвижимость и на земельный участок в одном договоре продажи, поэтому и передача права собственности будет одновременно на оба имущества, что обуславливает необходимость включения общей цены недвижимости.

В своей работе Позднякова Е.А. «Особенности заключения договора купли продажи земельного участка» уделяет этому аспекту особое внимание.

«В договоре купли-продажи земельного участка обязательно должна быть указана его цена, которая определяется рыночными условиями. При установлении рыночной цены земельного участка учитываются все



нормативные акты земельного законодательства, касающиеся формирования цены, а также соответствующие методические рекомендации»[37].

Договор заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

«Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.

Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа (в том числе электронного), подписанного сторонами, или обмена письмами, телеграммами, электронными документами либо иными данными в соответствии с правилами»[7].

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, регистрация, по требованию другой стороны, может быть обязана судом. Такое решение о регистрации, в конкретном случае, принимается и сторона, уклоняющаяся от регистрации, должна возместить другой стороне ущерб, причиненный задержкой регистрации.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем передаточным актом или другим документом, является юридическим фактом, свидетельствующим о передаче недвижимости, обязательно под подпись сторон.

Отказ продавца от исполнения обязанности передать имущество считается уклонение от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором. Отказом покупателя считается уклонение на стадии подписания документа о передаче недвижимости на условиях принять его. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, с данной оговоркой о несоответствиях,

в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Важный аспект в том, что нотариального удостоверения договоров купли-продажи недвижимости при не сложной сделке без обременительного характера, в соответствии с Гражданским Кодексом не требуется.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 26 января 1996 года «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации», до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для договора купли-продажи недвижимости была сохранена нотариальная форма. После принятия закона с даты вступления его в законную силу, начиная с 1 февраля 1998 года нотариальное удостоверение договоров купли-продажи недвижимости не является необходимым.

Однако особые правила применяются к продаже недвижимости, домов, построенных на земле, где семья владельца временно отсутствует. К примеру нахождение лица в армии или в местах лишения свободы. Особые правила применяются в соответствии с законом к продаже жилых участков, где есть лицо, которое сохраняет право пользования недвижимостью после того, как покупатель приобрел ее.

Возможны на практике случаи, когда владелец, продавая дом, не информировал покупателя о наличии таких лиц, что приводит к конфликту и в некоторых случаях к судебным искам. Чтобы предотвратить подобные случаи, была введена норма, в соответствии с которой существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома, в которых проживают данные лица, является перечень таких лиц с указанием их прав, на пользование продаваемым жилым помещением. Если данное условие считать обязательным, это означает, что невыполнение данного условия влечет за собой недействительность сделки.

В случае если продавцу принадлежит земельный участок с продаваемым имуществом, покупателю передается право собственности на весь земельный участок или может быть предоставлена в аренду соответствующая часть земельного участка.

С соблюдением условий, определенных договором купли-продажи, при продаже земельного участка со зданиями, сооружениями или иным недвижимым имуществом, принадлежащим продавцу, осуществляется продажа без перехода этого имущества в собственность покупателя. В этом случае продавец по-прежнему имеет право использовать землю, занятую имуществом и необходимую для его использования. Если условия использования соответствующего земельного участка не указаны в договоре купли-продажи, продавец имеет право на ограниченное использование земельного участка, занятого имуществом и необходимого для его использования по целевому назначению.

Основное отличие от других продаж недвижимости заключается в том, что покупатель недвижимости не имеет права требовать обмена товара, не гарантирующего качество товара в соответствии с договором. Поэтому при оформлении купли-продажи земли продавец несет ответственность за достоверность сведений о правах собственности и требований других юридических лиц и граждан о купле-продаже, которые он должен был знать при продаже земли.

Любые права и претензии, обнаруженные после сделки продажи, должны быть полностью удовлетворены продавцом за его счет.

Может возникнуть ситуация, когда продавец передает недвижимость покупателю, не соблюдая условия договора. В таких случаях покупатель вправе потребовать от продавца по своему выбору соответствующего снижения цены, безвозмездного устранения дефекта в разумный срок либо возмещения его затрат на ремонт, устранение дефектов.

Обнаруживает критические ошибки, которые не могут быть устранены без несоответствия, обнаруживаются повторно или вновь появляются после

их устранения. Такие нарушения требований к качеству носят серьезный характер, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной суммы.

Можно сделать вывод, что право собственности на недвижимое имущество переходит к покупателю только с момента государственной регистрации и что исполнение договора до этого момента не привело к переходу права собственности к покупателю. Сама регистрация не является предметом договора, предметом которого является недвижимое имущество, а передача прав на него.

### **3.2 Существенные условия договора купли-продажи земельного участка**

При совершении сделки по покупке земельного участка, не рекомендуется сразу оформлять договор купли-продажи, необходимо проверить наличие существенных условий, одним из которых может стать наличие обременений. С юридической точки зрения обременением называются вероятность, что земля имеет некоторые ограничения на использование. Для того, чтобы понимать какие обременения могут быть наложены на земельный участок нужно разобраться, какие могут быть наложены ограничения на земельный участок и какие последствия они влекут для владельца участка.

Ипотека на участок земли представляет собой ограничение права владельца на пользование и распоряжение землей, находящейся в его владении. Ипотека так же может представлять собой ограничение на возможность использования земли, к примеру, запрет на создание промышленных объектов на охраняемой территории. Ограничениями могут подразумеваться обязательства в виде сервитута, предоставление земли для ограниченного пользования другим лицом или организацией. Выше по

тексту мы уже рассматривали определение сервитута. Существуют так же такие ограничения прав владения и распоряжения как арест.

Обременения может быть наложено законом, подзаконным актом, договором, к примеру, аренда и так далее или решением суда.

Существует ограничение по видам землепользования. Поэтому, согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, к зонам с особыми условиями использования территории относятся зоны охраны, санитарной охраны, зоны охраны объектов культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия. водоохранные зоны и иные территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статус культурных ценностей или находящихся на земельном участке недвижимости имеющей статус памятника культуры могут стать так же обременениями.

Рассмотрим подробнее ограничение пользования в качестве аренды недвижимости, земельного участка.

Значимым условием при договоре аренды земельного участка, недвижимости считается срок исполнения договора аренды. Только при условии, если договор на срок более одного года, как мы уже отмечали, имеет место ограничений связанных с арендой. Аренда не мешает владельцу проведению сделки купли-продажи, если договор будет, расторгнут ранее по соглашению сторон. И в таком случае арендатор может свободно найти покупателя при необходимости.

В другом ключе стоит дело с арестом недвижимого имущества. Арест земельного участка по судебному решению как не странно часто встречающееся явление. Любые сделки, связанные с продажей, дарением или иным распоряжением этой землей, будут запрещены и не смогут пройти регистрацию в Росреестре. Однако имеется судебная практика, направленная на снятие такого ареста с земельного участка и часто суд принимает решение в положительном ключе.

Примером такого решения может быть представлено решение № 2-2484/2020 2-2484/2020~М-2171/2020 М-2171/2020 от 28 октября 2020 г. по делу № 2-2484/2020 Ставропольского районного суда по Самарской области. В данном судебном производстве по гражданским и административным делам были заявлены требования мотивированы тем, что между ООО «Стимул» и Мхитарян Д.А. в порядке обеспечения исполнения обязательств Маргаряном С.К. по возврату займа в размере 1500000 рублей был заключен договор об ипотеке, согласно которому ООО «Стимул» в залог было передано недвижимое имущество – земельный участок. Решением Автозаводского районного суда г. Тольятти от 22.06.2020 года по гражданскому делу № 2-1961/2020 с Маргаряна С.К. в пользу ООО «Стимул» взыскана задолженность по договору займа от ДД.ММ.ГГГГ в размере 1684200 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 16921 рубль. Решением суда также обращено взыскание на предмет залога – спорный земельный участок. Исполнению указанного судебного акта препятствует запрет на совершение любых действий, связанных с отчуждением земельного участка, наложенный определением Сормовского районного суда г. Нижний Новгород от 06.12.2019 года в порядке обеспечения иска по гражданскому делу № 2-4347/2019. Указанные обеспечительные меры нарушают права истца на исполнение вступившего в законную силу решения Автозаводского районного суда г. Тольятти от 22.06.2020 года.

В силу ст. 348 ГК РФ, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

В ходе рассмотрения дела установлен факт добросовестного приобретения истцом залоговых прав на спорный земельный участок, принадлежащий на праве собственности Мхитарян Д.А. Сделка по оформлению договора ипотеки, предметом которого является залог спорного

недвижимого имущества никем не оспорена, прошла государственную регистрацию в Управлении Росреестра. Суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований, освободив от ареста земельный участок.

Наложенные на земельный участок ограничения подлежат обязательной регистрации в органы Росреестра, где вносят соответствующие записи. Как установлено из судебной практики к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, может быть привлечено Управление Росреестра по Самарской области.

Для добросовестности сделки для покупателя земельного участка лучшим вариантом будет обращение в соответствующие офисы приема-выдачи документов на предоставление государственных услуг Росреестра. Можно обратиться за государственной услугой через многофункциональные центры (МФЦ) и заказать выписку по конкретному участку.

Однако такое обращение на сегодняшний день не обязательно, имеется возможность получить справочную информацию по объекту недвижимости по его адресу или кадастровому номеру на сайте Росреестра ([rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)) Реализована такая возможность через сеть интернет в общем доступе.

Ограничения по дееспособности можно отнести так же к значимым аспектам. Позднякова Е.А. в своей работе по анализу исследуемой тематики «Особенности заключения договора купли продажи земельного участка» отметила такой аспект, как дееспособность.

«Совершать самостоятельно сделки с земельными участками вправе дееспособные граждане Российской Федерации. Дееспособность возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть с восемнадцати лет. В том случае, если стороной по сделке является несовершеннолетний, не достигший 14 лет, то вместо него, но от его имени действуют его законные представители (родители). Для подтверждения факта родства потребуются свидетельство о рождении ребенка. Кроме того, отмечает Л.В. Журавлева,

для отчуждения земельного участка, собственником которого является ребенок, не достигший 14 лет, потребуется соответствующее разрешение органов опеки и попечительства. Если стороной по сделке является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет, то он самостоятельно осуществляет действия по отчуждению земельного участка с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя. Для совершения такой сделки необходимо разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на дачу законными представителями согласия на распоряжение имуществом»[37].

Так же при проверке существенных условий необходимо обратить внимание на количество собственников.

«Земельный участок может находиться как в собственности одного лица, так и нескольких. При наличии нескольких собственников собственность считается совместной, если доли не определены, или долевой, если определена доля каждого собственника. При совершении сделки купли-продажи земельного участка одним из собственников необходимо учитывать положения ст. 250 ГК РФ, согласно которой при про даже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов»[37].

Общепризнанным фактом можно считать, что существенными условиями необходимо считать условия, необходимые и достаточные для заключения договора, и что стороны должны достичь соглашения по ним.

«Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение»[7].



Определение ключевых условий и обеспечение их включения в договор купли-продажи повышает доверие к договору и гарантирует, что он отвечает потребностям сторон. В принципе, наиболее важными условиями в договоре купли-продажи земли являются сам договор и цены. Не менее важным является и материальный объект, рассмотрим более подробно материальный объект как существенное условие анализируемой сделки. Учитывая особенности недвижимого имущества и его повышенную стоимость, законодатель предъявляет особые требования к степени детализации предмета договора.

«В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным»[7].

Что касается самих земельных участков, то ст. 37 Земельного кодекса РФ предусматривает, что объекты продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

В силу своей уникальности и неповторимости кадастровый номер является одной из главных основных идентифицирующих характеристик объекта недвижимости. Он присваивается объекту при осуществлении кадастрового и технического учета. Суть кадастрового учета заключается именно в описании и индивидуализации объекта недвижимости, чтобы такой объект можно было определить в качестве индивидуально-определенной вещи.

Особенности регистрации права собственности на земельный участок на основании договора продажи необходимо принять во внимание.

В Едином государственном реестре государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения, возникновение, переход и прекращение таких прав. Путем проставления штампа на договоре осуществляется факт регистрации. Свидетельством о государственной регистрации права земли, удостоверяется переход права собственности. Договор в письменной форме со штампом в форме определенной порядком, установленным законодательством. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Неизменность целевого назначения земельного участка является одним из обязательных критериев такого договора. О целевом назначении рассматривалось во второй главе настоящей научно-исследовательской работе.

Ни покупатель, ни продавец не имеют права изменять целевое назначение земли, условия ее использования при заключении договора продажи земельного участка.

Далее представлен объем документов для регистрации прав собственности на земельный участок.

- заявление по установленному образцу;
- документ, удостоверяющий личность заявителя или его представителя. Доверенность на представителя, если документы подает представитель заявителя;
- квитанция на оплату пошлины;
- кадастровый паспорт на земельный участок;
- три экземпляра подписанного договора с приложением акта приема-передачи земельного участка;
- свидетельство о праве собственности продавца;
- правоустанавливающие документы продавца – основание приобретения земельного участка: старый договор купли-продажи, дарения, мены, нотариальное свидетельство о наследстве.

Затрагивая ситуацию более одного собственника необходимо отметить брачно-семейные отношения, которые могут влиять на сделку. При условии, когда стороны или одна из сторон не состоят в браке, потребуется нотариальное заверение о том, что они не состоят в браке. Если стороны сделки состоят в браке, возможно потребуется нотариально заверенная копия свидетельства о браке и нотариально заверенное согласие супруга на такую сделку.

Важное значение несет в себе факт совместно нажитого имущества. Если земельный участок совместно нажитое имущество, то необходимо нотариально заверенное согласие супругов, если земля является подаренным имуществом или наследуемым одним из супругов, то такое имущество может не являться совместно нажитым и не имеет требования нотариального согласия в данном случае.

Земельные участки, находящиеся в собственности двух и более лиц, считаются общей собственностью. Если каждый собственник имеет долю в праве собственности на земельный участок, то такой вид собственности является общей собственностью, если нет, то это совместная общая собственность. Важным отличием является принцип распределения долей. Продавец, желающий продать долю в общей собственности, должен соответствующим образом разделить доли. Такие сделки должны быть нотариально заверены. Например, сделки, связанные с отчуждением доли в совместной собственности на земельный участок.

Важным параграфом в существенных условиях купли-продажи земельного участка считаю выделить регистрацию права собственности на унаследованный участок, так как она имеет свои особенности.

Принадлежавшие наследодателю на праве собственности участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях.

Если право собственности на имущество наследодателя зарегистрировано надлежащим образом, процесс наследования очень прост, при условии отсутствия между наследниками споров.

Предположим, что наследники получили свидетельство о праве на наследство в нотариальном порядке. В таком случае наследники действуют на законных основаниях и в общем порядке представляют в регистрирующий орган документы перехода права собственности на землю. Такими документами являются свидетельство о наследстве и свидетельство, о праве собственности на земельный участок. С момента введения в действие Земельного кодекса, земельные участки с правом пожизненного наследуемого владения не признаются. Владелец земельного участка с правом пожизненного наследуемого владения имеет право на приобретение права собственности на земельный участок. Помимо стандартного перечня документов, в регистрирующий орган необходимо предоставить свидетельство о пожизненно наследуемом владении и свидетельство на наследство.

При подаче документов в любом случае дается отметка с перечнем документов и датой выдачи. В указанной расписке дата предоставления выдачи выписки из Единого государственного реестра, который подтверждает факт перехода права на землю.

Есть основания считать, что в данной работе достаточно подробно расписано о том, каков порядок регистрации права собственности на земельный участок как при купле-продаже, так и при наследовании.

## Заключение

Механизм, который позволял оформлять сделки с недвижимостью в зависимости от временного отрезка в истории России и от периода развития правоотношений, связанных с вещными правами менялся.

На сегодняшний день сделки купли-продажи недвижимости являются сложными и многогранными по своей правовой природе. Проанализировав информацию с исторической точки зрения, а именно чему предшествовало развитие и эволюция договора купли-продажи земельного участка, можно сказать, что определенный временной отрезок и связанные с ним политические, экономические и социальные факторы непременно влияли на законодательство, что нашло свое отражение и в эволюции договора купли-продажи земельного участка.

При совершении сделки с недвижимостью, земельными участками необходимо соблюдать законодательство и учесть все аспекты и обычаи сделки перед ее проведением. В связи с высокой социальной значимостью, стоимостью земельных участков, соблюдение порядка оформления договора купли-продажи земельного участка является важным условием, так как нарушение требований законодательства может повлечь признание сделки недействительной.

В данной научной работе были рассмотрены важнейшие вопросы право регулирования в сфере гражданско-правовых отношений. изучены законодательные требования в области вещного права на тему процедуры приобретения земельного участка, оформление, регистрацию.

Подробно изучен вопрос истории возникновения договора купли-продажи земельного участка. Подробно рассмотрены категории земель в Российской Федерации, изучены виды земельных участков в зависимости от категории, дано определение понятиям «недвижимое имущество» и «земельный участок». Расписан порядок оформления договора купли-

продажи, условия которые предъявляются к договору купли-продажи земельного участка.

Подытожив нельзя не отметить важности определения периода предоставления участка в собственности и важности регистрации участка в соответствии с законом.

Без регистрации и учета земельный участок с последующими внесениями в ЕГРН данных не представляется возможным проведение законной сделки купли-продажи земельного участка. Регистрация и внесение данных в ЕГРН в определенной степени гарантирует безопасность последующих сделок, путем фиксации собственников, присвоения индивидуального номера, включения основных характеристик данного участка. Для акцентирования данного факта полагаю, что целесообразно внесение дополнений в ч.1 ст. 141.2. Гражданского Кодекса РФ, изложив ее в следующей редакции: «Земельным участком признается часть поверхности земли с находящимся в границах этого участка поверхностным (почвенным) слоем и водными объектами, растениями, границы которой определены в порядке, установленном законом и зафиксированы в едином Росреестре.

Можно сделать вывод, что право собственности на недвижимость переходит к приобретателю только с момента государственной регистрации, и исполнение договора до этого момента не влечет перехода к приобретателю права собственности. Регистрации подлежит не сам договор, предметом которого является недвижимость, а переход права на нее.

Важным критерием в заключении договора купли-продажи земельного участка необходимо отметить категоричность приобретаемого или продаваемого земельного участка. Данный вид недвижимости имеет важнейшие характеристики, которые нельзя оставлять без внимания. Поэтому предлагается внесение уточнений и дополнений в ч.2 ст.260 ГК РФ, изложив ее в следующей редакции: «На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов; земли

лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса и иного специального целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается.

При рассмотрении общих положений и характеристик сделок с недвижимостью были отмечены важные аспекты, связанные с имуществом на земельном участке. В результате исследования можно сделать выводы, которые подтверждают гипотезу о том, что для заключения договора купли-продажи земельного участка необходимо обладать базовыми знаниями в области распределения земельных участков по виду целевого назначения.

Подводя итоги рассмотрению данной темы связанной с куплей-продажей земельных участков. Анализ действующего земельного и гражданского законодательства РФ свидетельствует необходимости разъяснения некоторых моментов, а именно выводы о том, что целесообразно внесения дополнений в ч.3 ст.5 Земельного Кодекса РФ, изложив ее в следующей редакции: «собственники земельных участков-лица, являющиеся собственниками земельных участков, зарегистрированных и прошедших государственный кадастровый учет.

## Список используемой литературы

1. Акунченко, В.Е., Бадмаева, С.Э. Проблемы взаимодействия кадастрового учета недвижимости и градостроительной документации в года Красноярске // Инновационные тенденции развития российской науки: мат-лы XIV Междунар. науч.-практ. конф. молод. уч. (07-09 апреля 2021 г.).- Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2021.-С.3-7.
2. Адыянова С. Особенности купли-продажи земельных участков [Электронный ресурс] // Недвижимость@mail.ru : [сайт]. – М., 1999-2006. – URL: [http://www.dm-realty.ru/doc/articles/id\\_1976/index.aspx](http://www.dm-realty.ru/doc/articles/id_1976/index.aspx). Дата обращения 01.10.2022.
3. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки: Монография / А.П. Анисимов, А.И. Мелихов. Волгоград: Мастер, 2009. 216 с.
4. Бадмаева, С.Э. Состояние и использование земель сельскохозяйственного назначения // Научно-практические аспекты развития АПК: мат-лы нац. науч. конф. (12 ноября 2021 г.).-Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2021.-С.25-27.
5. Васькин В.В. Правовые риски при совершении сделок с недвижимостью//Жилищное право. №3.2019
6. Вахнин И.Г. Техника договорной работы / И.Г. Вахнин.-М.: Зерцало-М, 2016.-268 с.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 28.02.2023) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система.
8. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 18.03.2023) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система



9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система

11. Грудцына, Л.Ю. Земля: справочник собственника и арендатора / Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова.-М.: Юстицинформ, 2007.-432 с

12. Дмитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2018. №5.

13. Егорова М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости// Законы России: опыт, анализ, практика. № 2. 2019 г.

14. Епифальцев А.В., Петров С.Н. Современные электронные средства и формы сделок // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. 230 с.

15. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система

16. Земельное право: Учебник / Под ред. С.А. Боголюбова. – М., 2006. С. 133.

17. Зенин, И.А. Гражданское право. Общая часть / И.А. Зенин. – М.: Юрайт, 2017. – 434 с.

18. Иванова, Е.В. Гражданское право. Общая часть / Е.В. Иванова. – М.: Юрайт, 2017. – 280 с.

19. Ильенко, Е.Н. Особенности договора купли-продажи земельного участка / Е.Н. Ильенко // Власть Закона.-2010.-№ 3.-С. 132-137.

20. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // Официальный сайт «СПС Гарант» –

<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/10101071/> – Загл. с экрана. Дата обращения 10.10.2021.

21. Карташова, Ю.А. Все о земельных участках: основания и порядок приобретения / Ю.А. Карташова, Я.С. Гришина.-М.: Омега-Л, 2008.-137 с.

22. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс: проблемы, теория, практика./ О.М. Козырь М., -2006. – 340с.

23. Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества: Реальность и перспективы // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2006. № 2.

24. Колпакова, О.П. Основное содержание землеустройства для обеспечения рационального землепользования // Научно-практические аспекты развития АПК: мат-лы нац. науч. конф. (12 ноября 2021 г.).- Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2021.-С.44-46.

25. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система

26. Липис А.М., Маршал Т.А. Электронная система денежных расчетов // Финансы и статистика. 2019. 450 с

27. Лихолетова С.В. Отдельные вопросы государственной регистрации прав на земельные участки и сделок с ними // Нотариус. 2008. № 6.

28. Майборода В.А. Регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения / В.А. Майборода. Москва: Московский Политех, 2018. 296 с.

29. Мамонтова, С.А. Роль комплексных кадастровых работ в информационном обеспечении ЕГРН // Современные проблемы землеустройства, кадастров, природообустройства и повышения

безопасности АПК: мат-лы нац. науч. конф. (20 мая 2021 г.).-Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2021.-С.51-55.

30. Мартынова, Е.А., Каюков А.Н. Получение сведений Единого государственного реестра недвижимости // Проблемы современной аграрной науки: мат-лы междунар. науч. конф. (15 октября 2020 г.).-Красноярск: ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, 2020.-С.67-71.

31. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2018. № 5

32. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 18.03.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2023) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система

33. Обыденнов А.Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права – № 8, август 2003 г.

34. Оглобина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие-М.: Юринформцентр, Издание г-на Тихомирова М.Ю., 2003

35. Оглобина О.М., Тихомиров М.Ю. Образцы договоров (по гражданскому законодательству Российской Федерации).-2003 г.

36. Павлов П.Н. Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации. М., 2005.

37. Позднякова Е.А. Особенности заключения договора купли продажи земельного участка / Е.А. Позднякова // Вестник Оренбургского государственного университета.-2011.-№ 3 (122).-С. 118-123.

38. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219)

39. Приказ Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49 «Об утверждении методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» // Российский Налоговый курьер.-№ 11.-2000г.

40. Приказ Минюста РФ от 6 августа 2001 г. № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти.-27 августа 2001 г.-№35.

41. Решение № 2А-2472/2017 2А-2472/2017~М-2297/2017 М-2297/2017 от 10 ноября 2017 г. по делу № 2А-2472/2017 Самарский районный суд г. Самары (Самарская область)

42. Романова, Е.Н. Гражданское право. Общая часть / Е.Н. Романова, О.В. Шаповал. – М.: Инфра-М, 2017. – 202 с.

43. Румянцев, Ф.П. Особенности договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения / Ф.П. Румянцев // Журнал российского права.-2013.-N 8.-С. 25-33.

44. Рыженков А.Я., Черноморец А.Е. Очерки теории права собственности: прошлое и настоящее. Волгоград, 2005. С. 555.

45. Рыженков, А.Я. Признание договора купли-продажи публичных земельных участков недействительным: общие и особенные положения / А.Я. Рыженков // Цивилист.-2012.-N 4.-С. 41-45.

46. Сайдаманов А.А. О переходе права собственности недвижимого имущества по договору купли-продажи // Аудиторские ведомости-№ 6, июнь 2001 г.

47. Семивеличенко Е.А. К вопросу о кратком содержании института договорного права в римском частном праве / Е.А. Семивеличенко // Социально-политические науки.-2016.-№ 4.-С. 181-184.

48. Скворцова, Ю.В. Правовое регулирование и особенности договора купли-продажи земельного участка с жилым домом / Ю.В. Скворцова // Ленинградский юридический журнал.-2010.-№ 3.-С. 57-67.

49. Соловьев М.М. «Оценочная деятельность: Оценка недвижимости»: Учебное пособие для вузов Изд. 2-е-224 с. М.: Эксмо, 2008г

50. Степанюк, Н.В. Толкование гражданско-правового договора / Н.В. Степанюк. – М.: Инфра-М, 2016. – 136 с.

51. Терещенко Д.С. К вопросу о толковании и происхождении понятий "собственность" и "право собственности" // Философия права. – 2019. – №2 (89). – С. 112-118.

52. Черкашина, Е.Г. Некоторые правовые особенности договора купли-продажи земельных участков / Е.Г. Черкашина // Вестник Амурского государственного университета. Серия: Гуманитарные науки.-2009.-№ 44.-С. 49-53.

53. Указ Президента Российской Федерации от 11 декабря 1993г. «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость».-САПП РФ. 1993. N 50. Ст.4868.

54. Указ Президента Российской Федерации от 27 ноября 1993. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» // Российские вести. № 210. 1993.

55. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система

56. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.12.2022) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система

57. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Г.Ф. Шершеневич.-М.: Юрайт, 2018.-534 с.

58. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 7.

59. Brazil W. D. things included in the real estate// Journal of Dispute Resolution. 2020. № 1.

60. Clarke A. Property Law: Commentary and Materials / A. Clarke, P. Kohler. Cambridge University Press, 2005. 729 p.

61. Derine R. Le droit de propriété en France et en Belgique au XIX siècle / R. Derine. – Leopoldville, 1959. – 276 p.

62. Gierke O. Die soziale Aufgabe des Privatrechts / O. Gierke. – Berlin: Springer, 1889. – 495 S.

63. Howald L.B. Business Law / L.B. Howald – N.Y.: Woodbure, 1965. – 425 p.