

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Договор купли-продажи земельных участков по законодательству
Российской Федерации: актуальные проблемы

Обучающийся

В.А. Сизов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандидат юридических наук, доцент, Е.В. Чуклова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

Аннотация

Актуальность исследования заключается в том, что изучение способов приобретения земельных участков получило свое начало еще в древности, когда начинал образовываться институт частной собственности. В данной работе рассмотрен договор купли-продажи земельных участков как основной способ приобретения права собственности. Гражданско-правовой институт собственности и сделок претерпел большое количество изменений в угоду меняющейся действительности, но изменения в теории не всегда способствуют приведению механизма к совершенству на практике.

Целью выпускной квалификационной работы было всестороннее изучение проблем гражданско-правового регулирования договора купли-продажи земельных участков на основе теории и материалов судебной практики, а также разработка предложений по совершенствованию закона в выявленных пробелах.

Для достижения указанной выше цели был выполнен ряд задач, которые включили в себя анализ понятия исследуемого договора, определение сторон сделки, содержания, исследования проблем заключения, исполнения и расторжения договора, а также предложение путей совершенствования изученной области права.

Структура работы включила введение, две главы, включающие в себя пять параграфов, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Работа написана на основе 52 источников.

Содержание

Введение	4
1 Проблемы определения субъектного состава и содержания договора купли-продажи земельного участка	8
1.1 Понятие договора купли-продажи земельных участков	8
1.2 Стороны договора купли-продажи земельных участков, их права и обязанности: проблемы регулирования	14
2 Проблемы заключения, исполнения, расторжения и признания недействительным договора купли-продажи земельных участков	22
2.1 Проблемы заключения и исполнения договора купли-продажи земельных участков	22
2.2 Актуальные проблемы расторжения договора купли-продажи земельных участков и признания его недействительным	32
2.3 Совершенствование правового регулирования договора купли-продажи земельных участков	40
Заключение	52
Список используемой литературы и используемых источников	56

Введение

Актуальность исследования заключается в том, что изучение различных способов приобретения недвижимости, в частности земельных участков, получило свое начало еще в древности, когда начинал образовываться институт частной собственности. Множество факторов повлияли на этапы создания эффективного правового механизма регулирования сделок с земельными участками. На практике нередко возникают проблемы в указанной области. Одной из основных функций правового государства выступает защита частной собственности во всех ее проявлениях. Главным способом приобретения собственности выступают разного рода односторонние сделки и договоры. К односторонним сделкам мы можем отнести наследование. К договорам относятся купля-продажа, аренда, обмен и другие виды. В данной работе будет рассматриваться договор купли-продажи земельных участков как основной способ приобретения права собственности. Частная собственность как основа экономики в России получила развитие лишь в прошлом веке после распада Советского союза, в котором отвергались рыночные отношения. Лишь в 1993 году с принятием Конституции Российской Федерации было установлено право частной собственности на землю в качестве неотъемлемого права. Однако указанные отношения не получили должной детализации вплоть до 2001 года, когда был принят Земельный кодекс Российской Федерации. Указанный кодекс конкретизировал положения механизма купли-продажи. В настоящее время представленный закон подвергся десяткам изменений, а законодатель все продолжает поиск наиболее эффективного механизма регулирования указанной сделки. Гражданский кодекс Российской Федерации также закрепляет особенности этого механизма и также подвергается множеству изменений. Нельзя сказать, что купля-продажа земельного участка в Российской Федерации имеет длинную историю, ведь она началась только 30 лет назад. Гражданско-правовой институт

собственности и сделок претерпели большое количество изменений в угоду меняющейся действительности, но изменения в теории не всегда способствуют приведению механизма к совершенству на практике.

За период январь-сентябрь 2023 года в центральный аппарат Росреестра, его территориальные органы, ППК «Роскадастр» и ее филиалы поступило 92 605 обращений граждан. Значительное количество поступивших обращений было посвящено вопросам имущественных и земельных отношений: преобладающее большинство населения является собственниками, владельцами, пользователями объектов недвижимости. Большая доля обращений граждан обуславливается важностью земельных и имущественных отношений, а также их нормативно-правового регулирования [35].

В связи с этим актуальность изучения договора купли-продажи земельного участка не утратит значения и через десятки лет, ведь общество, государство и право не стоят на месте, находя новые способы регулирования тех или иных вопросов. Проведение правовых реформ в области совершенствования норм о частной собственности на землю могут гарантировать устойчивое экономическое процветание государства на столетия вперед.

Объектом выпускной квалификационной работы стали общественные отношения, которые складываются в рамках заключения, изменения и прекращения договора купли-продажи.

Предметом выпускной квалификационной работы стали правовые нормы, регламентирующие порядок заключения, изменения и прекращения договора купли-продажи.

Так, целью выпускной квалификационной работы становится всестороннее изучение проблем гражданско-правового регулирования договора купли-продажи земельных участков на основе теории и материалов судебной практики, а также разработка предложений по совершенствованию закона в выявленных пробелах.

Для достижения указанной выше цели необходимо выполнить ряд задач:

- дать понятие договора купли-продажи земельных участков;
- определить стороны сделки, а также ее содержание по отечественному законодательству;
- исследовать проблемы заключения и исполнения договора купли-продажи земельных участков;
- выявить первоочередные проблемы в области расторжения договора купли-продажи земельных участков и признания его недействительным;
- предложить самостоятельно разработанные механизмы совершенствования правового регулирования исследуемого договора.

Методологической основой исследования являются методы анализа и синтеза, сравнительно-юридический метод, формально-юридический метод исследования.

Теоретическая основа строится на степени разработанности указанной темы. Так, А. Т. Культюгина в своей научной работе «Разрешенное использование земельных участков: новеллы законодательства» отмечает, что внесенные изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» можно считать позитивной тенденцией в совершенствовании земельного законодательства, направленного на устранение правовой неопределённости в части регламентации порядка внесения сведений в ЕГРН относительно вида разрешенного использования. М. Б. Уаге в своей статье «Особенности возникновения, изменения и прекращения действия договора купли-продажи земельных участков» указывает, что нередко сложности, возникающие относительно представленного вида договора, взаимосвязаны с огромным объемом документов, которые нужны для заключения сделки, в том числе, с порядком пользования землей в зависимости от установленной категории. Кроме того,

вопросами исследования правового регулирования отношений с земельными участками и договоров их купли-продажи занимался целый ряд авторов, например, В. А. Белов, С. А. Чаркин, Т. В. Величко, А. И. Зинченко, С. В. Николукин, М. В. Логунова, К. А. Новиков, В. Н. Синельникова и многие другие исследователи. Работы указанных авторов легли в основу данной выпускной квалификационной работы [5].

Нормативно-правовую базу исследования составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации и иные федеральные законы и подзаконные акты.

Эмпирическую базу исследования составили материалы практики применения судами норм гражданского и смежного с ним законодательства, регулирующего вопросы купли-продажи земельных участков.

Научная новизна заключается в том, что институт купли-продажи земельный участков в Российской Федерации является недостаточно исследованным в теоретическом и практическом плане, что приводит к законодательным пробелам, разрешение которых ложится на загруженную судебную систему. В рамках исследования выявлены проблемы неполноты раскрытия правовых положений указанной сделки в России [1].

Теоретическая значимость исследования строится на том, что выводы, полученные в итоге, можно использовать с практической точки зрения при необходимости решить вопросы в сфере процедуры заключения договора купли-продажи земельного участка.

Структура работы – введение, две главы, включающие в себя пять параграфов, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

1 Проблемы определения субъектного состава и содержания договора купли-продажи земельного участка

1.1 Понятие договора купли-продажи земельных участков

На современном этапе развития гражданского права понятие договор приобрело множество значений. Договор представляет собой волеизъявление, соглашение его участников, которое направлено на установление, изменение либо прекращение каких-либо прав и обязанностей. Так, договор по своей природе является гражданско-правовой сделкой, то есть юридическим фактом, который является основанием возникновения правоотношений в соответствии с пунктом 2 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации [7]. Пункт 1 статьи 154 ГК РФ закрепляет, что договор считается сделкой, в которой участвует две и более сторон. В результате заключения договора реализуются субъективные права и юридические обязанности сторон. Законодатель признает договором соглашение двух либо нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей согласно пункту 1 статьи 420 ГК РФ [5, с. 411].

Договор выступает разновидностью сделки, характеризуясь следующими главными чертами:

- взаимное волеизъявление сторон, которое проявляется в согласованности действия лиц, участвующих в соглашении;
- подобные действия направлены на установление, изменение либо прекращение гражданских прав и обязанностей сторон.

Согласно статье 454 ГК РФ договор купли-продажи предполагает, что 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]. В рамках купли-

продажи земельного участка предметом соглашения становится непосредственно земельный участок.

Следует отметить, что значение договора купли-продажи заключается в том, что представленный вид договора является одним из фундаментальных институтов гражданского оборота, обладающий длительной историей развития и совершенствования. Представленный вид сделки есть форма общественных и экономических отношений, очерченных правовым полем, в рамках которых и реализуется гражданский оборот материальных благ. Исследуемый вид соглашения является своеобразной универсальной конструкцией, на основе которой происходит оборот товарно-денежных отношений, связанных с передачей товара. Главной целью заключения такого соглашения выступает переход права собственности от продавца к покупателю на какой-либо товар [6].

Согласно статье 261 ГК РФ земельный участок выступает объектом права собственности, а статья 130 ГК РФ относит его к недвижимости, а статья 141.2 дает его определение. Право собственности лежит в основе правоотношения, связанного с владением, пользованием и распоряжением собственником вещью по его единоличному усмотрению.

В соответствии со статьей 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок – это объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю, который выступает недвижимой вещью, представляющей собой часть земную поверхность и имеющую характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [13].

И. А. Абрамчук высказывает мнение о том, что изучаемая сделка в отношении земельного участка организует отношения участников, в рамках которых у продавца есть обязанность предоставить конкретный участок в собственность приобретателю [42, с. 140].

Следовательно, земля рассматривается в самых различных проявлениях: от ресурса жизнедеятельности до объекта сделки.

В. М. Кособродов высказывает мнение, что земельный участок есть часть поверхности земли, которая индивидуализирована в определенном порядке [43, с. 44].

О. В. Шихалева предлагает иное определение, согласно которому земельный участок есть геометризованный блок почвенного слоя либо часть поверхности земли, границы которых описаны и удостоверены в конкретном порядке уполномоченным на то органом власти, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами [46, с. 925].

Однако данное мнение достаточно спорно, так как в качестве части земли мы не будем рассматривать какие-либо движимые объекты. Следовательно, если бы мы принимали данное толкование бесспорно верным, то причисляли к земле различные предметы сельскохозяйственных работ. Говоря о деревьях, различную растительность, мы исследуем ее как принадлежность к главной вещи.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 ЗК РФ;
- отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу [8, с. 30].

Таким образом, нельзя говорить о том, что все связанные с землёй объекты антропогенного происхождения выступают составной частью

участка. Нередко подобные объекты регулируются как самостоятельное недвижимое имущество.

Индивидуализация земельного участка выражается в процедуре обозначения определённых характеристик участка, которые позволяют его выделять среди иных [12, с. 23].

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности [30].

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается ЗК РФ, федеральными законами.

Договор купли-продажи земельного участка - это разновидность договора купли-продажи недвижимости, так как земельные участки согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ, пункту 3 статьи 6 ЗК РФ относятся к недвижимости.

Особенности купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения установлены Федеральным законом от 24.07.2002 года «Об оборот земель сельскохозяйственного назначения» [40, с. 49]. На сделки по продаже земельных участков распространяются общие положения о купле-продаже и нормы параграфа 7 главы 30 ГК РФ с учетом особенностей, установленных земельным законодательством. Исходя из положений законодательства, мы

может дать характеристику исследуемому положению. Так, согласно нормам закона представленный договор является консенсуальным, то есть он будет считаться заключенным с момент достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям.

Существенными условиями договора купли-продажи земельного участка становится:

Предмет договора, а именно, указание на земельный участок и его конкретизация.

В соглашении содержатся сведения, которые дают возможность в полном соответствии определить право собственности, которое передается по договору купли-продажи земли. Так, важными данными становится указание кадастрового номера и адреса (местонахождения) земельного участка. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 года № 54 устанавливает, что согласно положениям статьи 554 ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии) [37].

Цена земельного участка. Часть 1 статьи 424 ГК РФ гласит: «Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления». При согласовании условия о цене стороны ориентируются, в том числе, и на кадастровую стоимость земельного участка. Особый порядок определения цены, как правило, предусматриваются для земельных участков, продавцами которых выступают публично-правовые образования. Таким особым порядок выступает аукцион, по результатам которого и формируется стоимость.

Существенными могут также стать условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Так, пункт

1 статьи 432 ГК РФ устанавливает, что 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.

В основу консенсуальности ложатся доверительные отношения, создаваемые при помощи партнерства. Юридическая сила соглашения строится на волевом выражении сторон, когда продавец и покупатель дают друг другу возможность выполнить обещанные действия [9, с. 122].

Договор является возмездным, то есть продавец имеет право получить плату или иное возмещение (встречное) от покупателя. В самом договоре купли-продажи земельного участка указывается цена, которая должна быть рыночной, для подтверждения проводится оценка недвижимости [47]. Цена может определяться как по договорённости, так и по результатам конкурса либо проведённого аукциона. Кроме того, мы определили, что это не односторонняя сделка, а взаимное соглашение, по которому каждая из сторон приобретает права и обязанности в отношении друг друга [11, с. 59]. Так, представленный договор выступает синаллагматическим, так как исполнение покупателем обязательств по оплате земельного участка, вытекает из исполнения продавцом своих обязательств по передаче земельного участка. Главной особенностью исследуемой сделки выступает ее обязательная регистрация в соответствующих органах [16, с. 55].

Целью договора купли-продажи земельного участка становится перенесение права собственности на конкретный земельный участок на покупателя. Таким образом, договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме, считаясь заключенным с момента его подписания сторонами в качестве единого документа. Существенными условиями выступают предмет и цена, то есть в соглашении четко прописывается индивидуально-определённый земельный участок, а также цена, по которой передается право собственности.

1.2 Стороны договора купли-продажи земельных участков, их права и обязанности: проблемы регулирования

Сторонами исследуемой сделки являются продавец и покупатель. Продавцом выступает лицо, которое, согласно правовым основаниям, является собственником земельного участка, реализуя свое правомочие на продажу. Покупатель, в свою очередь, есть лицо, которое приобретает земельный участок за заранее определённую (обговоренную) денежную сумму (цену). Так, продавцом может выступать только собственник участка, так как он обладает всем объемом правомочий в отношении предмета договора.

Продавцом и покупателем могут выступать как граждане, так и юридические лица, публично-правовые образования. Так, представленные участники самостоятельно взаимодействуют друг с другом, заключая разнообразные сделки, которые направлены на преобразование их права и обязанности в отношении земельных участков [31].

Рассмотрим подробнее субъектный состав покупателя и продавца представленной сделки.

В Российской Федерации физические лица обладают правом приобретать земельные участки в собственность. При этом обозначенное правомочие имеет ряд ограничений на размеры и цель использования [25, с. 913]. Исходя из этого положения, можно сделать вывод о том, что для заключения исследуемого договора нужно получить разрешение на приобретение земли в порядке, установленном законом. Следует отметить, что согласно статье 28 ГК РФ, малолетние в возрасте от 6 до 14 лет вправе заключать мелкие бытовые сделки; сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды и не требующее государственную регистрацию, сделки по распоряжению средствами, которые предоставлены им их законными представителями или с их согласия третьим лицом для определенной цели

или для свободного распоряжения [14,с.87]. Следовательно, несовершеннолетнему не позволяется выступать в качестве самостоятельного субъекта изучаемого договора.

В качестве покупателей земельных участков могут также выступать:

- перекупщики земли, которые реализуют деятельность по приобретению прибыли от перепродажи;
- корпоративные инвесторы, которые занимаются застройкой жилой либо коммерческой недвижимостью;
- иные инвесторы.

Государственные (муниципальные) органы могут быть сторонами договора купли-продажи, однако для этого предусмотрены специальные правила [20, с. 54].

Во-первых, подобный субъект может стать стороной сделки, если обговоренный участок земли находится в государственной (муниципальной) собственности и продаётся государственным (муниципальным) органом. Анализируемые субъекты выступают в сделке в качестве продавцов.

Во-вторых, возможна ситуация, когда участок находится в частной собственности, однако перед передачей права собственности нужно дополнительно выдать согласительный документ от государственных органов. В данном случае органы также могут выступать в качестве одной из сторон соглашения. Например, может потребоваться санитарно-эпидемиологическое заключение.

Как мы отметили ранее, юридические лица также могут выступать сторонами исследуемой сделки. Юридическим лицом признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Так, юридические лица вправе приобретать и продавать земельные участки, обладая в этом вопросе теми же правомочиями, что и физические лица.

Особенностями сделок между юридическими лицами является следующее. Юридическое лицо обязано пройти государственную регистрацию в Едином государственном реестре юридических лиц. Перед заключением сделки проверяется перечень и достоверность всех необходимых документов. В качестве представителя сторон выступает директор либо иные доверенные лица, а не собственник. Иными словами, подпись в соглашении будет ставить уполномоченный юридическим лицом представитель. Оплата может быть реализована только на основе безналичного расчёта [18].

Стороной сделки может стать АО. Заключение соглашения возможно после проведения общего собрания акционеров и составления протокола, где решается вопрос о заключении представленной сделки.

При этом иностранные компании не могут покупать земли, которые находятся на приграничных территориях [44, с. 101]. Следовательно, пункт 3 статьи 15 Земельного кодекса РФ устанавливает, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Как правило, юридические лица приобретают земельные участки для дальнейшей застройки их под магазины, производства и так далее. В связи с этим в качестве предмета соглашения, как правило, фигурируют земли промышленности, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда. Так, в соответствии с сущностью изучаемого договора можно отчуждать участки и составы земли сельскохозяйственного значения, а также земли, которые относятся к населённым пунктам. Земли промышленности и иные категории

земель особо охраняемых территорий обладают ограниченным характером для возможной реализации.

Особым субъектным составом обладает договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения. Преимущественное право покупки отдаётся органам публичной власти. Согласно статье 8 Федерального закона от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Таким образом, сторонами договора купли-продажи земельного участка могут быть любые субъекты гражданского оборота, которые обладают всем необходимым объемом сделкоспособности.

Законодатель предусмотрел права и обязанности сторон сделки в отношении земельных участков [19].

Рассмотрим подробнее права и обязанности продавца. Главным правомочием продавца является получение оговоренной соглашением стоимости за передаваемый земельный участок. Оплата предмета договора также должна быть организована своевременно. Кроме того, в случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных представленной задержкой [33, с. 44].

Согласно статье 456 ГК РФ продавец обязан передать покупателю земельный участок, предусмотренный соглашением [7]. Если иное не предусмотрено соглашением, то продавец обязан одновременно с передачей земельного участка передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт и так далее). Согласно статье 460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю земельный участок свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять земельный участок, обремененный правами третьих лиц [7]. Статья 37 ЗК РФ закрепляет, что продавец при заключении

договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования [13].

Таким образом, по мнению большинства правоведов, традиционными обязанностями продавца является:

- предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования;
- передать в собственность покупателя земельный участок по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче;
- не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности, а в случае подобного уклонения - возместить убытки, причиненные такое задержкой по вине продавца;
- не уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче земельного участка [43, с. 139].

Рассмотрим подробнее права и обязанности покупателя. Покупатель вправе:

- в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами,

требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков;

- в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности или государственной регистрации договора в судебном порядке требовать возмещения убытков, вызванных такой задержкой. Следует отметить, что возмещение убытков не является условием для освобождения продавца от обязанности регистрации.

Обязанностями покупателя становится:

- уплата оговоренной сторонами денежной суммы (цены) участка в сроки и способом, установленным соглашением;
- участие в государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, а также возмещение убытков в случае задержки;
- принятие земельного участка и подписание передаточного акта (иной документа о передаче земельного участка).

Следовательно, право продавца — получить деньги, обязанность — передать земельный участок, предоставить покупателю достоверную информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Обязанность покупателя — принять участок и заплатить за него стоимость по договору. Права покупателя в соглашении перечисляют права, которые указаны в законе, а именно — он должен получить всю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования, в противном случае, он может требовать расторжения сделки со всеми вытекающими последствиями.

Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

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

- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Так, договор купли-продажи земельного участка должен содержать данные о:

- сторонах сделки;
- индивидуализирующие характеристика земли, в том числе, её адрес, категория, целевое назначение, разрешённое использование, кадастровый номер, объекты недвижимости, которые на нём присутствуют;
- обременении и ограничениях;
- обязательствах сторон;
- площади земельного участка;
- цене.

Закон устанавливает, что представленная сделка заключается только в письменной форме. Договор должен быть подписан обеими сторонами. Нарушение данного правила ведёт к недействительности сделки [50]. При этом, согласно статье 550 ГК РФ указанный вид договора не нуждается в обязательном нотариальном удостоверении. Исключение составляют:

- сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;
- сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на земельные участки, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

По соглашению сторон могут быть нотариально удостоверены и иные сделки с земельными участками. Следовательно, сторонами сделки могут выступать любые участники гражданского оборота от физических лиц до публично-правовых образований. При этом их участие может подвергаться ограничениям в зависимости от природы предмета сделки. Иными словами, собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, в первой главе нами было исследовано понятие договора купли-продажи земельного участка. Кроме того, изучены его признаки и содержание, проанализированы стороны разбираемой сделки. Следовательно, договор купли-продажи земли – это подвид договора купли-продажи недвижимости, согласно которому продавец обязан передать в собственность покупателя неограниченный в обороте участок земли, разрешённое использование которого предполагает реализацию на нём какой-либо деятельности, а покупатель предоставляет денежную сумму (цену), которая обговорена заранее.

2 Проблемы заключения, исполнения, расторжения и признания недействительным договора купли-продажи земельных участков

2.1 Проблемы заключения и исполнения договора купли-продажи земельных участков

Гражданское законодательство предусматривает два способа приобретения вещных прав: производные и первоначальные. Производные реализуются по факту правопреемства: наследство, купля-продажа, мена и многое другое. Первоначальные способы в отношении земельных участков не реализуются в настоящее время. Конечно, возможны ситуации с создания искусственных земельных участков при высушении болот или водоёмов. Так, договоры, иные сделки выступают самыми распространёнными способами приобретения права собственности [15].

М. А. Мусалов правильно отмечает, что одним из самых необходимых условий заключения исследуемой сделки является взаимное согласие сторон относительно всех существенных условий [17, с. 155]. Недостижение таких договорённостей служит препятствием для заключения договора. Так, договор должен быть построен на волеизъявлении сторон. Итогом соглашения должна стать общая согласованная воля. Согласно статье 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

Подобные условия относятся к обычным и могут также относиться к категории случайных. От детализации условий договора зависит возможность его признания незаключённым в судебном порядке. Следует отметить, что случайными условиями договора являются условия, которые договором представлены, но законом не предусматриваются. Следовательно,

они дополняют обычные условия, включаясь в соглашение по усмотрению контрагентов.

Правовед считают, что указанная сделка – это вид соглашения по передаче имущества. В соответствии со статьёй 129 ГК РФ товаром по договору купли-продажи может признаваться любая вещь, но с соблюдением правил об оборотоспособности [10].

Чтобы договор порождал соответствующие правовые последствия, он должен быть заключён. В зависимости от особенностей отношений, которые регулируются сделкой, совершение заключения может предполагать реализацию самых разнообразных механизмов. Такими механизмами могут стать цепочки обстоятельств реальной действительности, совершение которых необходимо для установления тех или иных юридических фактов.

Заключение договора купли-продажи земельного участка строится на составлении соответствующего документа и его подписания. Интересно то, что для подписания договора «отсутствующими» сторонами может быть использована электронная цифровая подпись. Правовые условия использования электронной подписи регламентирует Федеральный закон от 06.04.2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Основания для расторжения договора земельного участка общие для всех видов договоров купли-продажи условия. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором, либо по решению суда. При расторжении все права, которые переходили покупателю на земельный участок в связи с заключением сделки, будут прекращаться. Так, в качестве основания прекращения права собственности выделяется в первую очередь волеизъявление собственника. Мы говорим о различных сделках, направленных на отчуждение имущества, которые совершаются собственником договора. Волеизъявление собственника также строится на последствиях расторжения договора купли-продажи уже после передачи права собственности по соглашению.

Согласно пункту 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по общему правилу договор можно расторгнуть по соглашению с контрагентом. Если подобное соглашение не было получено, то возможность расторжения рассматривается в судебном порядке [10]. Часть 2 представленной выше статьи указывает, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Покупатели нередко обращаются в суд в случае, если продавец не передал недвижимость по договору или передал её с существенными недостатками.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости можно расторгнуть по следующим основаниям:

- если другая сторона допустила существенное нарушение. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.
- если контрагент не выполняет свои обязанности по страхованию объекта недвижимости. В данном случае договор расторгается с помощью одностороннего внесудебного отказа от исполнения.
- при существенном изменении обстоятельств.
- в иных случаях.

Наиболее актуальной проблемой в настоящее время выступает регистрация сделок с долями в объектах недвижимости в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года № 218-ФЗ. Были внесены дополнения в часть 1.1 статьи 42, которые установили усиленные полномочия нотариусов при заключении подобных сделок. Следовательно, сделки по отчуждению или договоры

ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением:

- сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
- сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда;
- сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»;
- договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями;
- сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд [49].

Так, при продаже 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, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанных в пункте 2 статьи 259.2 ГК РФ.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. В извещении должны быть указаны объект продажи и цена продажи. С учетом сложившейся практики оборота недвижимости, в извещении должны быть указаны и другие значимые для сторон условия, например: порядок расчетов; сохранение установленного законом права залога при рассрочке платежа или нет; наличие лиц, сохраняющих право пользования в жилых помещениях; сроки передачи имущества и другое. Так, законодательно обеспечивается механизм охраны права собственности иных собственников.

В законе закрепляются специальные правила заключения сделок с недвижимым имуществом. Право собственности является абсолютным. Иными словами, собственник в полном объеме реализует свои правомочия владения, пользования и распоряжения. Он господствует над своей вещью и решает её судьбу. Любое лицо, которое препятствует в осуществлении его прав, нарушает закон.

Согласно Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года № 218-ФЗ ведётся реестр ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости), в котором содержатся все сведения об объектах недвижимости, о правах на него и основаниях возникновения, а также иные сведения [49]. Именно из этого реестра запрашиваются сведения, которые определяют индивидуально-конкретизированные признаки земельных участков, выступающих центральной частью договора.

Заявление для государственной регистрации подают все лица, которые участвовали в сделке. Нотариально удостоверенные сделки позволяют подавать заявление одной стороной либо нотариусом, который удостоверил указанную сделку [42, с. 211].

Сделки с земельными участками скрывают в себе множество «подводных камней», которые проявляются из-за пробелов в законе, а также

в связи с поведением сторон, в частности, продавцов. Не всякий земельный участок может реализовываться в рамках договора купли-продажи. Нередко продавцы не предупреждают приобретателей о целевом назначении и разрешённом использовании. При этом не допускается нарушение субъективных прав собственника либо иного владельца земельного участка, не допускается также и злоупотребление правами [43, с. 142]. Не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков.

Выбор сторонами подлежащего применению права, сделанный после заключения договора, имеет обратную силу и считается действительным, без ущерба для прав третьих лиц и действительности сделки с точки зрения требований к ее форме, с момента заключения договора.

Не редко участки продают по значительно завышенной стоимости, вводя контрагента в заблуждение относительно интересующих его характеристик объекта сделки.

Например, продавцы не сообщают сведения о расположении под земельным участком разнообразных и часто мешающих для развития хозяйства и строительства инфраструктурных объектов. Подобные обстоятельства оказывают значительное и прямое влияние на стоимость участка.

Исполнение соглашения заключается – это свершение сторонами действий, которые непосредственно связаны с передачей, принятием и уплатой установленной суммы за земельный участок.

Фактическая передача, как и получение, земельного участка должны подтверждаться передаточным актом в соответствии со статьей 556 ГК РФ: «Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем

осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче» [10].

Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

Следовательно, под передачей земельного участка мы понимаем совокупность действий продавца, совершаемых для фактического и юридического введения покупателя во весь спектр правомочий в праве собственности [44, с. 42]. Покупатель получает полномочия, которые прописаны в части 1 статьи 260 ГК РФ: «Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте».

Заключение договора купли-продажи порождает для продавца две взаимные обязанности, которые заключаются в фактической передаче и передаче права собственности.

Статья 458 ГК РФ устанавливает, что если иное не предусмотрено договором купли-продажи, обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент:

- вручения товара покупателю или указанному им лицу, если договором предусмотрена обязанность продавца по доставке товара;
- предоставления товара в распоряжение покупателя, если товар должен быть передан покупателю или указанному им лицу в месте нахождения товара.

Товар считается предоставленным в распоряжение покупателя, когда к сроку, предусмотренному договором, товар готов к передаче в надлежащем месте и покупатель в соответствии с условиями договора осведомлен о готовности товара к передаче [10].

При этом следует отметить, что «вручение» в качестве термина для передачи недвижимости не может применяться, так как невозможно передать землю либо иную недвижимость буквально из рук в руки [10].

Согласно пункту первому статьи 224 передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица [10], [26, с. 21].

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество. Иными словами, продавец отказывается от исполнения обязанностей по передаче, а покупатель от обязанностей по принятию.

Переход титула собственника есть совершение конкретных юридически-значимых действий, связанные с обращением в Росреестр самостоятельно либо через нотариуса для регистрации сделки и перехода права собственности [36]. Так, с 1 февраля 2019 года после удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее

государственной регистрации, нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в Росреестр, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом [22, с. 55].

Ранее часто возникали ситуации, когда контрагенты заключали договор купли-продажи, но никак не регистрировали переход права собственности. В итоге истинным собственником оставался первоначальный контрагент, а после его смерти собственность переходила его наследникам, а нет, так называемому, покупателю, который свои права так и не зарегистрировал. Суды признают такие договоры неисполненными, а право собственности переходит наследникам.

Заключение и исполнение договора купли-продажи земельного участка выступают сложными юридическими процедурами. Так, после купли-продажи земельного участка возникает множество споров относительно видов разрешённого использования земельного участка. Например, в рамках Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 августа 2023 г. по делу № А60-7234/2023 был рассмотрен иск индивидуального предпринимателя с требованием о возложении на ответчика обязанности о сносе трёх одноэтажных зданий, которые были возведены на земельном участке [4].

В обосновании указанного иска Муниципальное образование в лице администрации города Екатеринбурга отметило, что видом разрешённого использования указанного земельного участка является «блокированные жилые дома земельными участками». В тексте письма Министерства экономического развития РФ от 14 марта 2017 года № Д23и-1328 «О жилых домах блокированной застройки» отмечено, что каждый блок жилого дома блокированной застройки обязательно необходимо располагать на отдельном

земельном участке, который формируется именно для его использования [48].

Суд возложил на ответчика обязанность по сносу. Пункт 1 статьи 222 ГК РФ указывает, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки [10].

Как мы отметили ранее, продавцы нередко скрывают данные о каких-либо существенных недостатках земельных участков, в том числе информацию об обременениях. Например, в рамках Решения Чебоксарского районного суда Чувашской Республики № 2-372/2020 от 16 июля 2020 года по делу № 2-372/2020 гражданка И. обратилась в суд к гражданке М. с иском о расторжении договора купли-продажи и возврате в собственность земельного участка [43]. Разрешённое использование земельного участка в договоре было указано «для целей жилищного строительства».

В документе продавец гарантировал, что отчуждаемый земельный участок не обременен. Однако в момент осуществления государственной регистрации при наличии явных противоречий в сведениях о наличии обременений, сделки не была приостановлена. Ответчик знала о наличии обременения и скрыла от покупателя указанный факт, предоставив выписку из ЕГРН, где сведения о таких обременениях отсутствовали. Обременения были зарегистрированы в 2015 году с наложением ограничений, ответчик

была уведомлена управлением Росреестра по Чувашской Республике. Однако ответчик не исполнила требования пункта первой статьи 37 и не предоставила покупателю информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Кроме того, ввиду существенного ограничения территории земельного участка из-за охранных зон и невозможности реализации запланированного строительства, истец указала, что смысл такой сделки теряется. Исходя из совокупности обстоятельств, иск гражданки И. был удовлетворён, так как продавец не исполнила свои обязанности о предоставлении достоверной информации относительно передаваемого земельного участка.

2.2 Актуальные проблемы расторжения договора купли-продажи земельных участков и признания его недействительным

Расторжение договора купли-продажи есть договорённость продавца и покупателя о прекращении своих обязательств по сделке. Расторжение может реализовываться по самым разнообразным причинам. Как мы уже отмечали, расторжение может реализовываться либо по соглашению сторон, либо по решению суда. И в том, и в ином случае стороны возвращают друг другу все полученные ранее суммы и имущество, которые были связаны со сделкой. Так, расторжение может реализовываться различными способами, которые зависят от условий, предусмотренных непосредственно договором и законодательством [24, с. 21].

Некоторые способы могут включать:

- по соглашению сторон, в данном случае составляется дополнительный документ, который подтверждает взаимное волеизъявление сторон;
- в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным;

– расторжение в судебном порядке реализуется, если стороны не смогли договориться о расторжении и одна из них обращается в суд с соответствующим иском. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Суд принимает решение о расторжении, в случае доказанности факта нарушения условий договора одной из сторон [47, с. 135].

Соглашение о расторжении является наиболее простым способом, так как обе стороны изъявляют своё желание и реализуют свою свободную волю на прекращение правоотношений [20, с. 694]. Такой вариант позволяет избежать конфликтной ситуации относительно оснований и последствий расторжения сделки.

Согласно статье 463 Гражданского кодекса РФ, если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи. [10]. При отказе продавца передать индивидуально-определенную вещь покупатель вправе предъявить продавцу требования, предусмотренные статьей 398 ГК РФ. Следовательно, контрагенты самостоятельно и без какого-либо давления отказываются от ранее выбранных юридических последствий, возвращаясь в исходное, до совершения сделки, состояние. Воля сторон отражается с помощью государственной регистрации решения.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от

исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

Отказ принять земельный участок может также рассматриваться в качестве возможности со стороны продавца настаивать на принудительном исполнении договора либо на расторжение договора в одностороннем порядке [23, с. 54]. Подобные условия позволяют в одностороннем порядке требовать расторжения договора продавцом.

Основанием прекращения права собственности может служить как непосредственные действия собственника, так и принудительный порядок.

Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ. Так, Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2024 № 17АП-6053/2022(24,25,26)-АК по делу N А50-449/2022 было установлено, что оценка добросовестности покупателя определяется судом по совокупности обстоятельств [38]. Первичное нарушение порядка приобретения земельного участка не может рассматриваться в качестве критерия для оценки добросовестности её контрагента.

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.02.2018 года по делу № 305-ЭС17-13675, А41-103283/2015 касалась оспаривания договора купли-продажи земельного участка и применения последствий недействительности сделки [44]. Судом было установлено, что продажу земельного участка реализовало не неправомочное лицо, однако указанные обстоятельства не повлияли на признак добросовестности покупателя.

Нередко основанием для расторжения договоров является наличие различных подземных объектов, о которых покупатель не знал до начала владения приобретённым участком. Например, в рамках Решения Козельского районного суда Калужской области № 2-3-439/2017 2от 1 декабря 2017 года по делу № 2-3-439/2017 [42] суд указал, что покупатель

проявил должную степень заботливости и осмотрительности, так как провёл визуальный осмотр земельного участка, однако при таком осмотре невозможно выявить наличие подземного газопровода. Обязанность по предоставлению правдивой информации относительно таких подземных объектов лежит на продавце. В связи с наличием такого газопровода покупатель лишается возможности возвести жилой дом, что судом было рассмотрено в качестве существенного нарушения договора.

Похожее дело было рассмотрено в рамках Апелляционное определение Тверского областного суда № 33-3309/2017 от 27 июля 2017 г. по делу № 33-3309/2017 [3]. Суд признал, что истец имела намерение приобрести земельный участок для строительства дома, в связи с чем действие ответчика были рассмотрены как введение в заблуждение в отношении качества предмета сделки.

Так, согласно гражданскому законодательству, договор купли-продажи земельного участка, который нарушает требования законодательства, может быть признан недействительным. Таким примером также может служить случай, когда у продавца нет права на отчуждение земельного участка либо покупатель был введён в заблуждение. У продавца не может быть прав на продажу земельного участка в следующих случаях:

- когда участок находится на территории заповедника, национального парка, культурного либо исторического наследия, либо на иной территории, которая обладает особым статусом охраны;
- участок находится на территории, где установлен запрет на строительство либо иной вид использования земли;
- у продавца нет права собственности на земельный участок, либо его право на собственность оспаривается;
- у продавца нет права продавать землю, если на ней находятся объекты культурного наследия. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов

Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

Недействительно сделки может реализовываться по самым разнообразным основаниям:

- сделка нарушает требования закона или иного правового акта;
- сделка совершена с целью, противной основам правопорядка или нравственности;
- мнимая и притворная сделка;
- сделка совершена гражданином, признанным недееспособным;
- сделки совершена несовершеннолетним, не достигшим 14 лет;
- сделка реализована юридическим лицом в противоречии с целями его деятельности;
- сделки реализована без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления;
- сделка совершена несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет;
- сделка совершена гражданином, ограниченным судом в дееспособности;
- сделка совершена гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими;
- сделки совершена под влиянием существенного заблуждения, а также под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств [10].

Например, в рамках решения Павловского районного суда Алтайского края № 2-461/2020 от 8 октября 2020 году по делу № 2-461/2020 истец, действующую в интересах своего несовершеннолетнего сына, обратилась с иском о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка,

так как покупатель не оплатила установленную цену на расчётный счёт несовершеннолетнего [40]. Истец указала, что ответчик имела противоправный умысел завладеть имуществом несовершеннолетнего без оплаты и вела в заблуждение относительно своих намерений по договору. Так, истец просила применить последствия недействительности указанной сделки и отменить регистрацию перехода права собственности на земельный участок. Истец указала, что сделка была совершена с целью, заведомо противоправной основам правопорядка и нравственности. Под такими сделками понимают те соглашения, которые нарушают основополагающее начало правопорядка, принципы собственности, политические и экономические функции организаций, общества, нравственные устои, направлены на отчуждение объектов, ограниченных гражданском обороте, а также сделки, которые направлены на изготовление, распространение литературы и многое другое. Подобные цели влекут общие последствия, которые установлены статьей 167 ГК РФ, а именно двустороннюю реституцию [15, с. 311].

Нередко споры относительно недействительности договора купли-продажи происходит и между юридическими лицами. Так, в рамках Решения Вышневолоцкого городского суда Тверской области № 2-585/2021 2 от 15 июля 2021 года по делу № 2-585/2021 истец обратился с иском к Обществу с ограниченной ответственностью, дабы признать недействительным договор купли-продажи земельного участка [39]. Ответчик реализовал отчуждение земельного участка, однако мастерская, которая расположена на земле, осталось в собственности первого лица. Это было связано с наложением на него соответствующего ареста со стороны суда. Ответчик пытался продать арестованное имущество вместе с землей, однако это не стало возможным из-за ареста. Следовательно, указанная сделка нарушила запрет, установленный статьёй 35 Земельного кодекса: «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части

земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком» [10]. В связи с данными основаниями представленный договор был признан недействительным.

Нередко договоры купли-продажи признаются недействительными в связи с тем, что они заключаются для прикрытия иных отношений, но процедура доказывания не так проста. Например, в рамках Решения Индустриального районного суда города Барнаула Алтайского края № 2-3256/2019 от 2 июля 2020 года по делу № 2-3256/2019 истец полгал, что был заключён договор займа, направленный накрытие отношений по договору купли-продажи. Была установлена стоимость земельного участка в 400.000 рублей для строительства жилого дома с проживанием [37]. Сумма в размере 10.000 была оплачена до заключения договора, а также было достигнуто соглашение о рассрочке оплаты.

В договоре указали, что оплата была произведена одновременно с подписанием договора. Но позднее был составлен договор займа на сумму 390.000 рублей, который фактически стал соглашением о рассрочке платежа за земельный участок. Согласно статье 170 ГК РФ: «Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила». В рамках судебного заседания данная сделка по займу не была признана недействительной, так как была направлена на оплату стоимости земельного участка. Сомнения относительно целевого направления средств продавцу у суда не возникло и обе сделки не были признаны недействительными.

Однако нередко статья 170 ГК РФ фигурирует в исках по исполнительным производствам. Особое внимание судами уделяется

договорам купли-продажи, которые заключаются в браке. Нередко возникают споры относительно признания того или иного земельного участка общим имуществом и возможности наложения на него ареста в рамках исполнительного производства в отношении одного из супругов. Например, в рамках Решения Щелковского городского суда Московской области № 2-1944/2020 от 27 мая 2020 года по делу № 2-1944/2020 в суд поступил иск о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным [40]. В отношении ответчика велось исполнительное производство и присутствовал спор в отношении земельного участка, который был оформлен в собственность супруги во время брака в 2009 году. При этом в 2018 году супруги заключили брачный договор, согласно которому определили, что земельный участок на момент заключения брачного договора является личной собственностью супруги, но не известили о факте такого заключения договора своего кредитора. Так, чтобы не допустить обращения взыскания на совместное имущество, они заключили брачный договор, а затем продали спорный участок своей дочери. При этом отчуждение спорного участка было произведено уже после возбуждения исполнительного производства в отношении супруга. Кредитор полагал, что указанные сделки носили формально-юридический характер и не повлекли юридических последствий, а спорный участок не выбывал из фактического владения семьи должника.

Согласно статье 170 ГК РФ: «Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна» [10]. Следовательно, оспариваемая сделка является мнимой, так как заключена с нарушением статьи 46 СК РФ, а также была направлена исключительно на вывод имущества и собственности должника в целях невозможности обратиться на него с иском в рамках исполнительного производства. В соответствии с частью первой статьи 46 СК РФ супруг обязан уведомлять своего кредитора о заключении, об изменении либо расторжении брачного договора, а при невыполнении

указанной обязанности, супруг отвечает по своим обязательствам независимо от содержания брачного договора. Так, сделка была совершена с нарушением требований закона, а также посягала на публичные интересы и права, охраняемые законом интересы третьих лиц. Иными словами, купля-продажа земельного участка, реализованная в пользу дочери, была признана мнимой, так как была совершена лишь для вида без намерения создать соответствующие правовые последствия. В связи с этим договор купли-продажи земельного участка был признан недействительным, были применены последствия недействительности. Суд признал, что согласно пункту 1 статьи 170 купля-продажа производилась внутри семьи для избежания наложения взыскания со стороны исполнительного органа.

Таким образом, действительность сделки не влечёт за собой юридические последствия за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, а, следовательно, такое договор не признается с момента его заключения. Недействительной её может признать только суд, а для этого необходимо подать соответствующее исковое заявление. О принятии заявления к производству суда судья выносит определение, на основании которого возбуждается гражданское дело в суде первой инстанции. Сейчас правоотношения с землёй принимают всё более организованный характер, однако вопрос относительно купли-продажи земельных участков в Российской Федерации остаётся актуальным, а реформы не справляются в должной степени со всеми изменяющимися реалиями [52].

2.3 Совершенствование правового регулирования договора купли-продажи земельных участков

В настоящее время существует несколько проблем, которые связаны с правовым регулированием договора купли-продажи земельных участков, и к ним относятся:

- сложности, которые возникают при получении прав на земельные участки, в частности, правовые процедуры могут быть сложными, длительными и нередко возникают проблемы в получении необходимых документов и разрешений для приобретения земельного участка;
- законодательно покупатели защищаются, но на практике покупатели находятся в уязвимом состоянии, так как продавцы нередко злоупотребляют своими правами;
- ограничение на использование земельных участков, которые связаны с тем, что Правительство РФ накладывает ограничения на земельные участки.

Разрешается строить дома на землях под индивидуальное жилищное строительство, для личного подсобного хозяйства и под дачное хозяйство. Кроме того, в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд. Однако не получится построить жилой дом на земле для полевых работ [11, с. 364].

Принцип деления земель по целевому назначению выступает основным принципом земельного законодательства. Однако законодатель не даёт понятия «целевого назначения». Более того, в научной литературе также нет единого мнения относительно толкования представленного понятия. Согласно статье 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального

назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса [16].

В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

По целевому назначению разделяются не только земли в Земельном кодексе, но и в рамках Лесного кодекса использование лесов распределяется на семь категорий в соответствии с видами лесов [51]. Следовательно, при заключении договора купли-продажи большое значение имеет цель покупателя, к которой он стремится в рамках сделки. На разных видах разрешённого использования предполагаются различные виды деятельности и строительства.

Каждый земельный участок имеет собственное предназначение, определяемое государством. Если владелец земельного участка решает изменить назначение земли, то он обращается в соответствующий государственный орган, при этом изменение категории может реализоваться только при отсутствии противоречий законодательства и возможности нанесения ущерба окружающей среде и общественным интересам. Кроме того, если собственник земельного участка хочет использовать его для животноводства, то он обращается за изменением земельного участка с дачного массива на сельскохозяйственной, обосновывает целесообразность и безопасность такого решения.

Так, добросовестность покупателя определяется тем, что он проверяет всю необходимую информацию, выясняет целевое назначение и вид разрешённого пользования. Когда все указанные действия пройдены и земельный участок передан, наступает момент регистрации, при котором часто проявляются проблемы, связанные с ошибками, допущенными в документах на собственность. Согласно статье 61 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года № 218-ФЗ: «Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости» [49].

Следовательно, при нахождении таких ошибок собственник обращается в Росреестр за исправлением. По отношению к земельным участкам такие ошибки могут содержаться в землеустроительной документации, а также межевых планах, на основании которых было осуществлено внесение сведений в ЕГРН. Последствиями таких ошибок являются судебные споры, а также возникает неправильное исчисление земельного налога, что отражается на доходной части бюджета местного уровня. Исправление таких ошибок реализуется в рамках судебного заседания, где истец приводит доказательства того, что в соответствующей документации содержатся недостоверные сведения, например, неправильное местоположение, и в рамках суда, естественно, доказывает истинное местоположение своего участка. Сведения из межевого плана могут быть также опровергнуты с помощью повторного обращения к кадастровому инженеру либо в судебном порядке о назначении землеустроительной экспертизы [29].

Например, в рамках Решения Копейского городского суда Челябинского области № 2-2381/2021 от 22 июля 2021 года по делу № 2-2381/2021 был подан иск о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости о характерных точках границ земельного участка и об установлении границ земельного участка [41]. Истец ссылался на то, что

границы участка не соответствует требованиям земельного законодательства. При подготовке межевого плана выяснилось, что границы участка не соответствует внесённым в ЕГРН координатам, что свидетельствует о допущении реестровой ошибки при постановке на учёт земельного участка [49, с. 198]. Помимо межевого плана для установления сведений в законе указано на технический план, карту-план территории, акт обследования. Следовательно, в основу берутся различные документы.

Так, мы видим, что совершенствование правового регулирования договора купли-продажи земельного участка выступает актуальной проблемой, которая требует взаимного решения со стороны, как государства, так и общества. В связи с этим предполагается правильным развивать дальше положение Земельного кодекса, более подробно толкуя вопросы реализации исследуемой сделки. Одним из наиболее важных направлений в вопросах совершенствования правового регулирования исследуемой сделки является повышение уровня государственного контроля за выполнением условий договора. Для такого повышения представляется правильным разработать механизмы мониторинга, а также контроля за соблюдением правил, установленных законодателем. Чтобы усилить государственный контроль необходимо принять такие меры:

- ввести более жёсткие наказания за нарушение условий сделки: штраф, лишение права владения, уголовное преследование;
- разработать более эффективные механизмы контроля со стороны государства, которые могут в себя включать: увеличение численности инспекторов, внедрение различных систем мониторинга и автоматического контроля;
- расширить права граждан на обращение в государственные органы за защитой своих прав на земельный участок. Подобные изменения могут включать в себя: создание более доступных и эффективных способов обращения в суд, разработка специализированных программ для поддержки граждан;

- внедрить новые технологии для обеспечения контроля за выполнением договора купли-продажи, в том числе, возможность вносить цифровые записи о сделках, дабы повысить прозрачность к процессу купли-продажи земельных участков;
- усилить открытость реализации сделок по продаже земельных участков, которая также может в себя включать публикацию информации о начале процедуры продажи в открытом доступе.

Следует отметить, что при запросе кадастровой выписки из Росреестра могут возникать ряд проблем, которые связываются со старыми данными о земельных участках и отсутствием обновлений о них. Кроме того, граждане нередко сталкиваются с проблемами, которые связаны с арестом и ограничениями, наложенными на земельные участки, но указанные аресты, например, в рамках исполнительного производства были сняты по официальным документам, но Росреестр подобные данные не включил свою систему [34, с. 48]. Так, например, при заключении договора купли-продажи земельного участка у нотариуса будет сделан запрос на выписку из кадастрового реестра, которая так и будет в себе содержать данные об обременении в виде исполнительного производства, которое по факту было снято. Для решения указанной проблемы людям предлагают самостоятельно обращаться в Росреестр с соответствующими документами об окончании исполнительного производства, так как государственные органы на практике плохо взаимодействуют друг с другом в данном вопросе. В связи с этим затягивается процедуры купли-продажи, и покупатель нередко отказывается от сделки, в связи с чем продавец упускает реальную выгоду. В данном случае необходимо предусмотреть более ускоренный способ взаимодействия органов исполнительного производства и Росреестра в вопросах внесения изменений относительно снятия обременений при реализации лицом сделки, направленной на отчуждение своего права собственности.

Кроме того, для улучшения качества информации, предоставляемой о земельных участках, можно добиться следующим образом: внедрить новые

технологии, которые будут использовать искусственный интеллект для анализа больших объёмов и выявления ошибок; улучшить координацию между соответствующими ведомственными органами и организациями, а также повысить доступность информации. В рамках официального сайта Росреестра можно получить информацию о земельном участке на основе кадастрового номера или номера регистрации права, однако на практике нередко под одним кадастровым номером может содержаться две записи о земельном участке, одна из которых будет неправильной, например, одна запись будет содержать данные об обременениях, а другая запись такой информации давать не будет, что может вести в заблуждение не только покупателя, но и продавца при обсуждении условий договора.

Помимо всего прочего, ещё одним совершенствование законодательства может стать разработка единых стандартов, применяемых для оценки земельных участков, учитывающих все факторы, которые влияют на стоимость. Такие стандарты приведут к снижению рисков, при которых продавец может быть уверен, что цена определена честно, а покупатель будет знать, что данная расценка является справедливой рыночной ценой [28].

Кроме того, в рамках анализа судебной практики выявлена проблема использования средств материнского (семейного) капитала при купле-продаже земельных участков. С 2020 года законодательно было разрешено тратить капитал на приобретение жилого дома, а соответственно и земли. Вместе с тем закон не содержит запрета на обращение взыскания на имущество в виде жилого дома, приобретенного с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала. Например, в рамках Постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 3 мая 2023 года по делу № А49-10721/2021 рассматривалась жалоба на отказ в исключении земельного участка из конкурсной массы должника [2]. Должник обратился в суд с ходатайством об исключении из его конкурсной массы данного земельного участка, указав, что спорный земельный участок был приобретен на сумму материнского капитала в период брака.

По мнению должника, выплата материнского капитала является мерой дополнительной государственной поддержки, имеет социальный характер и направлена исключительно на улучшение жилищных условий, в связи с чем денежные средства материнского капитала не являются имуществом гражданина-банкрота и не подлежат включению в конкурсную массу. Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявления, исходил из отсутствия предусмотренных Законом о банкротстве правовых оснований для исключения спорного имущества из конкурсной массы, в связи с отсутствием построенного жилого дома на спорном земельном участке. В апелляционной жалобе ответчик указывал, что спорный земельный участок приобретался с целью построить на нем собственный жилой дом для семьи, заем погашался средствами материнского капитала. Выводы суда первой инстанции об отсутствии в настоящее время на указанном земельном участке объектов строительства не свидетельствует об отсутствии намерения возвести жилой дом на спорном земельном участке.

При этом, как указывает заявитель апелляционной жалобы, возведенный на спорном земельном участке, жилой дом будет являться единственным пригодным для проживания жилым помещением для ответчика и членов его семьи. Имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, указано в статье 446 ГК РФ, в части 1 которой установлено, что взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, в частности, жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание; земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в абзаце втором настоящей части, за

исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание [32].

Таким образом, установленный статьей 446 ГПК РФ имущественный (исполнительский) иммунитет распространяется не на каждый принадлежащий гражданину-должнику на праве собственности земельный участок, а только на такой, на котором расположен объект, указанный в абзаце втором данной статьи (жилое помещение (его части), которое для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, является единственным пригодным для постоянного проживания помещением). Данное законодательное регулирование направлено на реализацию основополагающего принципа земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Так, суд установил, что приобретение земельного участка с использованием средств материнского капитала не говорит о наличии в отношении названного объекта исполнительского иммунитета. Как разъяснено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 года № 14-О-О, статья 446 ГПК РФ содержит исчерпывающий перечень видов имущества граждан, на которое в системе действующего правового регулирования запрещается обращать взыскание по исполнительным документам в силу целевого назначения данного имущества, его свойств, признаков, характеризующих субъекта, в чьей собственности оно находится [45].

В рамках исследования особенностей долевой собственности было установлено, что сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Конечно, данное положение стало значительным упрощением процедуры регистрации сделок с долями в праве собственности, в том числе, на земельные участки,

однако часто совершаются сделки, в рамках которых один из участников долевой собственности отчуждает свою часть другому участнику долевой собственности [21]. В данном случае не участвуют все сособственники, а, значит, требует нотариальное удостоверение. О нарушении каких-либо прав можно говорить только в случае, если по результатам подобной сделки второй участник стал обладателем большей части, чем была до сделки, или стал единоличным собственником земли. В связи с вышеизложенным, предлагается дополнить Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» положением, в соответствии с которым не подлежат нотариальному удостоверению сделки при отчуждении или ипотеке своей доли участником долевой собственности другому участнику долевой собственности. Подобное изменение позволит исключить нецелесообразное понуждение обращаться к нотариусу.

Анализ представленной выше практики показывает, что в области земельных правоотношений контрагента нередко обнаруживают серьезные недостатки в существующем законе. Наличие большого массива актов, регулирующих эту сферу, не могут обнаружить необходимые для сторон решения. Кроме того, в законе до сих пор находится ряд противоречий, которые не дают сторонам в полной мере защищать свои права.

Кроме того, в соответствии с государственной программой Российской Федерации «Национальная система пространственных данных», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2021 года № 2148, в целях создания и внедрения цифрового отечественного программного обеспечения с применением геоинформационных технологий, интегрированного с муниципальными и региональными информационными системами, обеспечивается создание единой цифровой платформы пространственных данных на территории всех субъектов Российской Федерации, а также создание единой электронной картографической основы, в том числе крупных масштабов, в целях наполнения государственной информационной системы ведения единой

электронной картографической основы. Данная задача реализуется посредством создания федеральной государственной информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (ФГИС ЕЦП НСПД). Для достижения указанной цели в настоящее время проводится работа по созданию ФГИС ЕЦП НСПД, одной из основных задач которой является предоставление новых возможностей для граждан и бизнеса для поиска и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, получения интересующей их информации о других земельных участках и объектах недвижимости, получения государственных и муниципальных услуг, в том числе в составе строительного цикла, а также создание публичного портала национальной системы пространственных данных, который предоставит возможность получения полной и точной информации о земле и объектах недвижимого имущества в едином цифровом пространстве.

Так, представляется верным установить возможность оказания государственных и муниципальных услуг в сфере земельных отношений, включая обеспечение возможности подготовки и получения заинтересованными лицами документов и (или) информации, необходимых для оказания таких услуг, с использованием ФГИС ЕЦП НСПД и ее электронных сервисов. Ввод системы в эксплуатацию осуществлен в 2023 году. При этом ввод ФГИС ЕЦП НСПД в эксплуатацию в части развития ее функционала (в том числе по созданию электронных сервисов) запланирован на конец 2024 года. Так, необходимо признать утратившим силу пункт 11 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающий в настоящее время возможность подготовки схемы расположения за плату на сайте Росреестра, во избежание взимания двойной платы с заинтересованного лица, поскольку заинтересованные лица при подготовке указанной схемы с использованием ФГИС ЕЦП НСПД будут

уплачивать плату за предоставление и использование пространственных данных, предусмотренную частью 4 статьи 18.1 Закона о геодезии.

Таким образом, были изучены проблемы заключения и исполнения договора купли-продажи земельных участков, отмечена проблема толкования необходимости «вручения» земельного участка по договору купли-продажи для подтверждения фактической передачи. Отмечено, что собственники земельных участков нередко скрывают важную информацию о продаваемом объекте, что приводит к многочисленным судебным спорам, в который суд, нередко, встает на сторону покупателя. В рамках главы были изучены основания расторжения и признания договора купли-продажи земельного участка недействительным, проанализирована практика суда по указанному вопросу. Помимо всего прочего, были отмечены явные проблемы в действующей системе договора купли-продажи земельных участков. Следовательно, предложены пути их разрешения с помощью внесения изменений в закон.

Заключение

Договор купли-продажи земельных участков в настоящее время выступает как основной способ приобретения права собственности. При этом гражданско-правовой институт собственности и сделок в указанном вопросе претерпели большое количество изменений в угоду меняющейся действительности, но изменения в теории не всегда способствуют приведению механизма к совершенству на практике. Так, на основе всего вышеизложенного материала хотелось бы сделать ряд выводов относительно сущности и особенностей договора купли-продажи земельных участков [27].

Во-первых, сделан вывод о том, существенными условиями договора купли-продажи земельного участка выступают предмет и цена, то есть в соглашении четко прописывает индивидуально-определённый земельный участок, а также цена, по которой передается право собственности.

Во-вторых, отмечено, что сторонами исследуемой сделки являются продавец и покупатель. Продавцом выступает лицо, которое согласно правовым основаниям является собственником земельного участка, реализуя свое правомочие на продажу. Покупатель, в свою очередь, есть лицо, которое приобретает земельный участок за заранее определённую (обговоренную) денежную сумму (цену). Продавцом и покупателем могут выступать как граждане, так и юридические лица, публично-правовые образования. Так, представленные участники самостоятельно взаимодействуют друг с другом, заключая разнообразные сделки, которые направлены на преобразование их права и обязанности в отношении земельных участков.

В-третьих, особое внимание уделено толкованию «фактической» передачи, а также отмечены некоторые недочеты в формулировках законодателя. Кроме того, исследование вопроса заключения и исполнения договора позволило указать на то, что приобретение земельного участка сопряжено с множеством рисков для покупателей, которые обуславливаются пробелами в действующем законодательстве, а также в недобросовестном

поведении со стороны продавцов. Не всякий земельный участок может реализовываться в рамках договора купли-продажи. Нередко продавцы не предупреждают приобретателей о целевом назначении и разрешённом использовании. Был исследован целый массив судебных решений, которые показывают, что судебная система остается в таких вопросах на стороне покупателя.

В-четвертых, при изучении оснований для расторжения и признания договора купли-продажи земельного участка недействительным отмечено, что недействительность сделки не влечёт за собой юридические последствия за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, а, следовательно, такое договор не признается с момента его заключения. Недействительной её может признать только суд.

Сейчас правоотношения с землёй принимают всё более организованный характер, однако вопрос относительно купли-продажи земельных участков в Российской Федерации остаётся актуальным, а реформы не справляются в должной степени со всеми изменяющимися реалиями. Выявлено, что граждане нередко сталкиваются с проблемами, которые связаны с арестом и ограничениями, наложенными на земельные участки.

В-пятых, анализ представленной выше практики показывает, что в области земельных правоотношений контрагента нередко обнаруживают серьезные недостатки в существующем законе. Наличие большого массива актов, регулирующих эту сферу, не могут обнаружить необходимые для сторон решения. Кроме того, в законе до сих пор находится ряд противоречий, которые не дают сторонам в полной мере защищать свои права.

Отмечено, что собственники земельных участков нередко скрывают важную информацию о продаваемом объекте, что приводит к многочисленным судебным спорам, в который суд, нередко, встает на сторону покупателя.

Сделан вывод о том, что особое внимание судами уделяется договорам купли-продажи, которые заключаются в браке. Нередко возникают споры относительно признания того или иного земельного участка общим имуществом и возможности наложения на него ареста в рамках исполнительного производства в отношении одного из супругов.

Предложен целый массив путей разрешения указанных проблем, который включает в себя:

- внедрение новых технологий, которые будут использовать искусственный интеллект для анализа больших объёмов и выявления ошибок в реестре недвижимого имущества, в том числе, обязательность внесения цифровых записей о сделках, чтобы повысить прозрачность к процессу купли-продажи земельных участков;
- необходимость улучшения координации между соответствующими ведомственными органами и организациями, а также повышение доступности информации; введение более жёстких наказаний за нарушение условий сделки: штраф, лишение права владения, уголовное преследование.

Подобные изменения могут включать в себя: создание более доступных и эффективных способов обращения в суд, разработка специализированных программ для поддержки граждан.

Кроме того, выявлена проблема обязательности нотариального удостоверения сделок при отчуждении или ипотеке своей доли участником долевой собственности другому участнику долевой собственности. Предложено дополнение Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» положением, в соответствии с которым не подлежат нотариальному удостоверению сделки при отчуждении или ипотеке своей доли участником долевой собственности другому участнику долевой собственности.

Подобное изменение позволит исключить нецелесообразное понуждение обращаться к нотариусу. Помимо всего прочего, было обнаружено, что в связи с изменением геоинформационных технологий необходимо признать утратившим силу пункт 11 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающий в настоящее время возможность подготовки схемы расположения за плату на сайте Росреестра, так как в дальнейшем данная услуга будет предоставляться в рамках федеральной государственной информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» во избежание взимания двойной платы с заинтересованного лица.

Таким образом, законодательство в области купли-продажи земельных участков еще далеко от совершенства и требует дальнейшего развития и модификации.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Анисимов А. П. Гражданское право России. Общая часть [Текст]: учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. - 5-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 435 с.
2. Белов В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть [Текст]: учебник для вузов / В. А. Белов. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 451 с.
3. Белов В. А. Гражданское право в 4 т. Том I. Общая часть. Введение в гражданское право [Текст]: учебник для вузов / В. А. Белов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2024. - 622 с.
4. Белов В. А. Гражданское право в 4 т. Том IV в 2 кн. Особенная часть. Относительные гражданско-правовые формы. Книга 1. Обязательства и допматериал в ЭБС [Текст]: учебник для вузов / В. А. Белов. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 443 с.
5. Белов В. А. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики в 2 т. Том 2 [Текст] / В. А. Белов ; ответственный редактор В. А. Белов. - 2-е изд., стер. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 525 с.
6. Бурдыко О.В. Особенности бизнес-процесса купли-продажи земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома / О.В. Бурдыко // Труды БГТУ. №7. Экономика и управление. - 2014. - № 7(171). - С. 102-105.
7. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. и доп. от 24 июля 2023 г., № 351-ФЗ) [Текст] // СЗ РФ. -1994, № 32, ст. 3301; 2023. - № 16, ст. 2758.
8. Гражданское право [Текст] : учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгалю.- 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут, 2018. - 536 с.

9. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики в 2 т. Том 1 [Текст] / В. А. Белов [и др.] ; ответственный редактор В. А. Белов. - 2-е изд., стер. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 484 с.

10. Гражданское право. Особенная часть (части iii—IV ГК РФ) [Текст]: учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. - 8-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 242 с.

11. Гражданское право. Особенная часть. Обязательства [Текст]: учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. - 8-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 376 с.

12. Гражданское право. Схемы, таблицы [Текст]: учебное пособие для вузов / Т. В. Величко, А. И. Зинченко, Е. А. Зинченко, И. В. Свечникова. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 443 с.

13. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024) [Текст] // Консультант плюс: справочно-правовая система.

14. Зенин И. А. Гражданское право. Общая часть [Текст]: учебник для вузов / И. А. Зенин. - 20-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 526 с.

15. Зенин И. А. Гражданское право. Особенная часть [Текст]: учебник для вузов / И. А. Зенин. - 20-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 300 с.

16. Зуев А. В. Некоторые проблемы государственной регистрации прав на земельные участки в Российской Федерации // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. - 2022. - № 2(55). - С. 55-60.

17. Ившина Е.Г. Земельный участок как объект гражданских прав // EScio. - 2019. - № 10 (37). - С. 692-697.

18. Квиткевич В.И. Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов: сравнительно-правовой анализ // Научно-практические исследования. 2019. № 3.2 (18). С. 30-34.

19. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 №195-ФЗ (с изм. и доп. от 19 октября 2023 г., № 505-ФЗ) [Текст] // СЗ РФ. - 2002, № 1 (ч. 1), ст. 1; 2023. - № 16, ст. 2759.

20. Кондратенко З. К. Акты государственных органов и органов местного самоуправления как основания приобретения права собственности на земельные участки // Марийский юридический вестник. - 2022. - № 1(37). - С. 53-56.

21. Конституция Российской Федерации [: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г., № 1-ФКЗ)] // Рос. газета. - 1993. - 25 дек.; СЗ РФ. - 2020 № 11, ст. 1416.

22. Культюгина А.Т. Разрешенное использование земельных участков: новеллы законодательства // Право и государство: теория и практика. - 2022. - № 5(209). - С. 89-92.

23. Лесик В. В. Сделки с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности // Молодой ученый. - 2018. - № 25. - С. 20-23.

24. Логунова М.В. Проблемы правового обеспечения публичных интересов при предоставлении «дальневосточных гектаров» из состава земель лесного фонда // Экологическое право. - 2018. - № 1. - С. 25-29.

25. Макаров О. В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. - 2022. - № 5. - С. 912-915.

26. Мартемьянова В. С. Хозяйственное право [Текст] : курс лекций / В. С. Мартемьянова. - М., 1994. - 387 с.

27. Михайленко Е. М. Гражданское право. Общая часть [Текст]: учебник и практикум для среднего профессионального образования / Е. М.

Михайленко. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 390 с.

28. Назаров А.О. Проблемы соотношения норм земельного и гражданского законодательства // В сборнике: Актуальные проблемы земельного права и реализуемые федеральным законодателем меры по их решению. Сборник материалов межвузовской научной конференции аспирантов и магистрантов. - 2019. - С. 100-105.

29. Налоговый кодекс РФ (часть первая) от 31 июля 1998 № 146-ФЗ (с изм. и доп. от 04 августа 2023 г., № 415-ФЗ) [Текст] // СЗ РФ. - 1998. - №31, ст. 3824; 2023. - № 45, ст. 7994.

30. Небиеридзе Д. Н. Часть земельного участка как объект земельных отношений // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: Сборник статей по материалам 77-й научно-практической конференции студентов по итогам НИР за 2021 год: 3-х частях, Краснодар, 01 марта 2022 года. Том Часть 3. Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, 2022. - С. 241-244.

31. Нестерова П. В. Правовые особенности и порядок установления ограничений прав на земельные участки в Российской Федерации // Моя профессиональная карьера. - 2022. Т. 1. - № 37. - С. 43-50.

32. Николукин С. В. Гражданское право. Общая часть (практические и тестовые задания, кроссворды, ребусы) : [Текст] учебное пособие для вузов / С. В. Николукин. - 2-е изд., испр. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 304 с.

33. Новиков К. А., Синельникова, В. Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество / К.А. Новиков, В.Н. Синельникова; под ред. А.А. Иванова; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - М.: Изд. Дом Высшей школы экономики, 2021. - 192 с.

34. Павлов А.С. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем иной недвижимости: спорные вопросы // Молодежные

исследования и инициативы в науке, образовании, культуре, политике. - 2019. - № 1. - С. 741-744.

35. Петрукович А. Н. Сравнительный анализ некоторых аспектов права частной собственности на земельный участок. - 2018. - № 4(54). - С. 131-138.

36. Понамарев В. Е., Юрченко К. А. Реестровые ошибки и порядок их исправления (на примере муниципального образования «город Краснодар») // Региональные геосистемы. - 2021. - Т. 45. - № 2. - С. 194–205.

37. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 года № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»

38. Публичные и частные интересы в земельном и аграрном праве: теория и практика / Отв. ред. В.В. Устюкова. М.: 1 Институт государства и права РАН, 2019. - С. 24-27

39. Резников Е. В. Земельные споры. Особенности судебного правоприменения Конституционного и Верховного судов Российской Федерации: практическое исследование. - Волгоград: Сфера, 2021. - С. 248-251.

40. Румянцева А. С. Выявление реестровых ошибок при ведении ЕГРН // Вестник молодежной науки Алтайского государственного аграрного университета. - 2021. - № 1. - С. 345-348.

41. Сапоткина Т.И. Споры в отношении земель сельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». - 2018. - № 4. – С. 49-55.

42. Свечникова И. В. Гражданское право. Практикум [Текст]: учебное пособие для вузов / И. В. Свечникова, Т. В. Величко. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 336 с.

43. Скрипкин И. Н. Купля-продажа земельных участков: проблемы правового регулирования // Теория права и межгосударственных отношений. - 2022. - Т. 1, № 9(21). - С. 139-146.

44. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. - 2020. - № 5. - С. 42 - 45 42.

45. Сутягин М.Д. Основные проблемы деления земель по целевому назначению на категории // Аграрное и земельное право. - 2022. - № 11(215). - С. 100-102.

46. Тоточенко Д. А. О соотношении понятий «часть земельного участка» и «доля в праве собственности на земельный участок» // Юрист. - 2022. - № 11. - С. 54-59.

47. Уаге М.Б. Особенности возникновения, изменения и прекращения действия договора купли-продажи земельных участков / М. Б. Уаге // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. - 2021. - № 5. - С. 924-928.

48. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Текст] // Консультант плюс: справочно-правовая система.

49. Федеральный закон от Российской Федерации 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Текст] // Российская газета. - № 15. - 17.07.2015.

50. Федеральный закон Российской Федерации от 05 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (с изм. и доп. от 24 июля 2023 г., № 351-ФЗ) [Текст] // СЗ РФ. - 2014. - № 19, ст. 2304; 2023. - № 31 (ч. 3), ст. 5777.

51. Хейгетова С.Е. Лесные участки как объекты гражданского права: специфика правового регулирования / С. Е. Хейгетова // Северо-Кавказский юридический вестник. - 2022. - № 4. - С. 100-109.

52. Шаблова Е. Г. Гражданское право [Текст]: учебное пособие для вузов / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк ; под общей редакцией Е. Г. Шабловой. - Москва : Издательство Юрайт, 2023. - 131 с.