

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)

40.05.01. Правовое обеспечение национальной безопасности

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(ДИПЛОМНАЯ РАБОТА)**

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

Обучающийся

А.В.Головкова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., А.В.Сергеев

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

Аннотация

Актуальность исследования обусловлена тем, что в современном гражданском праве одной из наиболее актуальных проблем является разрешение вопросов, связанных со сделками с землей. Основными причинами данной проблемы являются различные виды форм собственности, наложение границ, изменения в законодательстве, а также отсутствие единообразия в правоприменении норм, относящихся к правовому регулированию купли-продажи земельных участков.

Цель исследования – изучение понятия, содержания и проблемных аспектов правового регулирования договора купли-продажи земельных участков по законодательству Российской Федерации.

Задачи исследования:

- рассмотреть теоретико-правовые основы сделок с земельными участками;
- определить существенные условия и содержание договора купли-продажи земельного участка;
- проанализировать особенности заключения договора купли-продажи земельного участка.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Теоретико-правовые основы сделок с земельными участками.....	6
1.1 История становления и развития законодательства о сделках с земельными участками в России	6
1.2 Нормативно-правовое регулирование сделок с земельными участками в Российской Федерации	11
Глава 2 Существенные условия и содержание договора купли-продажи земельного участка.....	17
2.1 Существенные условия договора купли-продажи земельного участка	17
2.2 Права и обязанности сторон договора купли-продажи земельного участка	29
Глава 3 Особенности заключения договора купли-продажи земельного участка	43
3.1 Ответственность сторон за нарушение договора купли-продажи земельного участка.....	43
3.2 Проблемы изменения и расторжения договора купли-продажи земельного участка.....	51
Заключение	61
Список используемой литературы и используемых источников	66

Введение

Актуальность темы исследования. В Российской Федерации ежегодно осуществляется значительное количество сделок, касающихся недвижимости, что наглядно свидетельствует о высокой востребованности гражданско-правовой конструкции договора купли-продажи недвижимого имущества. В частности, это касается и земельных участков. Данная форма сделок активно используется участниками гражданского оборота, что делает ее особенно популярной и востребованной.

Вместе с тем, в современном гражданском праве существует ряд сложностей, связанных с осуществлением сделок, касающихся земельных участков. Одной из ключевых проблем является необходимость решения вопросов, возникающих в процессе заключения, изменения и расторжения таких договоров. Причины этих сложностей многообразны и включают в себя различные виды собственности на землю, проблемы с определением границ участков, изменения в действующем законодательстве, а также отсутствие единообразия в правоприменительной практике, что затрудняет правовое регулирование купли-продажи земельных участков.

Таким образом, несмотря на популярность и активное использование договора купли-продажи земельных участков, участники данных сделок сталкиваются с рядом правовых проблем в процессе правоприменения.

Цель исследования – изучение понятия, содержания и проблемных аспектов правового регулирования договора купли-продажи земельных участков по законодательству Российской Федерации.

Задачи исследования:

- рассмотреть теоретико-правовые основы сделок с земельными участками;
- определить существенные условия и содержание договора купли-продажи земельного участка;

- проанализировать особенности заключения договора купли-продажи земельного участка.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе заключения, исполнения и прекращения договора купли-продажи земельного участка.

Предмет исследования – нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие договор купли-продажи земельного участка, научные труды исследователей в данной сфере, материалы правоприменительной практики данного договора.

Теоретическую основу исследования составили научные труды и публикации исследователей вопросов договора купли-продажи земельного участка, таких, как М.И. Бычков, Б.Б. Инжиева, Е.В. Лебедева, Е.В. Марьин, М.С. Пастернак, Н.О. Сабанина, С.А. Попов, И.Н. Скрипкин, В.П. Холина, и других авторов.

Нормативную основу исследования составили положения Конституции РФ [19], части 1 и 2 ГК РФ [11, 10], ЗК РФ [15], ряда иных нормативных актов в данной сфере правового регулирования.

Методологической основой исследования выступают общенаучные и специальные методы исследования, такие как историко-правовой, юридический, диалектический, сравнительно-правовой, формально-логический, структурно-функционального анализа, системного анализа, а также ряд других методов.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Теоретико-правовые основы сделок с земельными участками

1.1 История становления и развития законодательства о сделках с земельными участками в России

Земля, выступая и как объект недвижимости, и как природный ресурс, во все исторические эпохи занимала ключевую позицию в экономическом обороте. На протяжении веков в России системы и формы использования земель претерпели значительные изменения, что неизменно отражалось на правовых нормах, регулирующих земельные отношения.

Исторический анализ показывает, что законодательство о земле развивалось в зависимости от социально-экономических условий и политической ситуации. В разные эпохи акценты в правовом регулировании смещались: от жесткого контроля со стороны государства до более либеральных подходов, позволяющих гражданам и юридическим лицам свободно распоряжаться своими земельными участками.

Изучение практики регулирования сделок с земельными участками в различные исторические периоды может стать полезным инструментом для современного законодателя, что позволит не только преодолеть существующие проблемы, но и создать более эффективную правовую среду для управления земельными ресурсами в условиях современных реформ.

Как отмечают исследователи, «до 1917 г. в России не было четко выделенной отрасли земельного права, что создавало определенные сложности в регулировании земельных отношений. Вместо этого все вопросы, касающиеся землевладения и сделок с землей, находились в рамках общего гражданского законодательства. Это обстоятельство порождало неясности и затруднения при осуществлении прав на землю, поскольку отсутствовала специализированная правовая база, способная учитывать всю специфику земельных отношений. В рамках данной правовой системы, наряду с правом собственности на землю, существовали и ограниченные вещные права, среди которых особое внимание заслуживали сервитуты. Сервитуты представляли

собой права, позволяющие использовать чужую собственность для удовлетворения определенных нужд. Например, к числу таких прав относились право на угодья в чужих имениях, право пожизненного владения, а также право проезда по дороге, находящейся на соседнем участке» [40, с. 74]. Такие сервитуты предоставляли владельцам участков определенные преимущества, позволяя им использовать ресурсы соседних земель для своих нужд. Однако, с другой стороны, они также создавали зависимости от собственников соседних участков.

Одним из важнейших видов прав на землю в исторической системе землевладения было чиншевое право. Это право предоставляло владельцам уникальную возможность вечного и наследственного владения государственной землей, что значительно отличало его от других форм землевладения. Владельцы, обладая чиншевым правом, могли не только активно использовать землю в своих интересах, но и передавать её по наследству своим потомкам, что обеспечивало преемственность и стабильность в использовании земельных ресурсов. Чиншевое право стало важным элементом в структуре земельной системы, поскольку оно способствовало формированию долгосрочных и устойчивых отношений между государством и землевладельцами.

Как отмечает М.С. Пастернак, «существовали категории земель, которые по своей природе считались необоротоспособными, и их нельзя было свободно продавать или передавать. К таким участкам относились земли, расположенные вдоль берегов судоходных рек, а также морские побережья. Эти территории были важными для общественных нужд и экосистемы, поэтому их использование и распоряжение ими регулировалось более строго. Кроме того, к необоротоспособным землям также относились участки, выделенные для общего пользования, такие как парки, площади и другие общественные пространства» [31, с. 276]. Эти ограничения на продажу земель были направлены на защиту общественных интересов и сохранение природных ресурсов.

Как отмечают исследователи, «что касается временного пользования земельными участками, то оно осуществлялось на определенный срок. Обычно этот срок не превышал 12 лет, однако в некоторых исключительных случаях пользователи могли получить право на использование земли на срок до 30 лет» [31, с. 275]. Такие условия временного пользования обеспечивали гибкость в управлении земельными ресурсами, позволяя пользователям адаптироваться к изменяющимся экономическим и социальным условиям.

Ситуация изменилась после Октябрьской революции 1917 г., когда произошли кардинальные изменения в земельных отношениях. Так, «одним из первых и наиболее значимых законодательных актов, который заложил основы нового земельного регулирования в России, стал Декрет «О земле», принятый на Втором Всероссийском Съезде Советов 26 октября 1917 г.. Этот документ стал важной отправной точкой для радикальных преобразований в сфере землевладения и управления земельными ресурсами. В соответствии с его положениями все земельные участки были переданы в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов. Эти органы получили полномочия на перераспределение земель между крестьянами, что значительно изменило структуру землевладения в стране» [46, с. 127].

Следующим шагом в развитии земельного законодательства стал Декрет ВЦИК «О социализации земли», который был принят 19 февраля 1918 г. Как отмечают исследователи, «данный документ расширил и уточнил положения, заложенные в предыдущем декрете, закрепив принцип полной отмены частной собственности на землю. Теперь земельные участки передавались в пользование трудящимся без каких-либо условий выкупа, что означало, что государство взяло на себя ответственность за управление земельными ресурсами в интересах всего общества» [31, с. 276].

Вместе с тем, необходимо отметить, что временное пользование земельными участками стало возможным лишь в исключительных случаях, при обязательной регистрации в волостном или сельском Совете, что

создавало определенные ограничения для пользователей. Таким образом, доступ к земле был строго регламентирован, и это регулирование подчеркивало важность контроля со стороны властей в вопросах землевладения.

В Гражданском кодексе РСФСР, принятом в 1922 г., земельные участки рассматривались как объекты аренды. В 1937 г. принятое Постановление наложило запрет на заключение данных договоров, были предусмотрены лишь исключительные случаи, для этого необходимо было получить соответствующее административное решение, что значительно усложняло процесс и ограничивало возможности для пользователей земли. Таким образом, контроль со стороны государства усилился, и владельцы земельных участков оказались в более зависимом положении.

С 1949 г. ситуация с правами на землю изменилась еще более радикально. В этот период было полностью исключено предоставление земельного участка на основании отчуждаемого права, что означало, что владельцы земельных участков потеряли возможность свободно распоряжаться своими активами, что еще больше усилило контроль государства над земельными ресурсами. Таким образом, возможность свободного распоряжения землей была окончательно ограничена, и государство продолжало контролировать использование земельных ресурсов с целью обеспечения интересов трудящихся и поддержания социалистического порядка.

В послевоенный период в Советском Союзе была введена возможность ограниченного использования земельных участков, что нашло свое отражение в многочисленных распорядительных актах государственных органов. Эти документы четко определяли условия, при которых пользователи могли временно использовать землю, что было особенно актуально в условиях восстановления экономики после разрушительной войны. Необходимость рационального управления земельными ресурсами стала важным аспектом государственной политики, направленной на восстановление и развитие

сельского хозяйства и других отраслей.

Согласно ст. 9 Закона СССР «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик», принятого 13 декабря 1968 г., временное пользование земельными участками было разделено на две основные категории: краткосрочное и долгосрочное, обеспечивающее более стабильные условия для ведения хозяйственной деятельности, позволяя пользователям планировать свои действия на более длительный срок.

Цивилизованный рынок земли в России начал активно формироваться в период с 1991 по 2001 гг., что стало важной вехой в истории земельных отношений страны. В этот исторически значимый период были приняты ряд ключевых законодательных актов, которые коренным образом изменили существующую систему землевладения. Законы «О собственности в СССР» и «Основ законодательства СССР и союзных республик о земле» сыграли решающую роль в ликвидации государственной монополии на землю.

С принятием ЗК РСФСР 25 апреля 1991 г. было разрешено приобретение земельных участков в собственность посредством заключения договора купли-продажи. Продажа земельных участков могла осуществляться как со стороны государства в пользу граждан, так и наоборот, что создало более гибкую и динамичную систему земельного оборота. Это создало более гибкие условия для земельного оборота и обеспечило возможность свободного распоряжения землей.

В последующие годы право на отчуждение земельных участков продолжало расширяться, что способствовало дальнейшему развитию рынка земли и укреплению прав собственности в России. Так, Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» значительно расширил права собственников земельных участков.

Так, «собственники теперь могли не только продавать свои земельные участки, но и передавать их по наследству, дарить, а также сдавать в залог или в аренду. Кроме того, они имели право обменивать свои участки и передавать

их или их части в качестве вноса в уставные фонды акционерных обществ, товариществ и кооперативов, включая структуры с иностранными инвестициями. Эти изменения способствовали активизации земельного рынка и позволили собственникам более эффективно управлять своими ресурсами, что, в свою очередь, стало важным фактором в процессе аграрной реформы и развитии экономики страны в целом» [46, с. 129].

Можно сформулировать общий вывод, что в своем историческом развитии законодательство адаптировалось к изменяющимся условиям и требованиям времени. Правовое регулирование сделок с землей претерпело изменения в зависимости от степени государственного вмешательства в экономическую сферу. В разные исторические периоды государство осуществляло контроль над земельными ресурсами, что непосредственно влияло на правила и процедуры, касающиеся купли-продажи земель. Например, в условиях жесткой централизованной экономики права собственников были ограничены, тогда как в более либеральные эпохи наблюдалось значительное смягчение этих ограничений и расширение возможностей для свободного распоряжения землей.

1.2 Нормативно-правовое регулирование сделок с земельными участками в Российской Федерации

Исследуя вопрос нормативно-правового регулирования сделок с земельными участками в Российской Федерации, следует отметить его обширность, поскольку таковыми являются практически все нормы, связанные с данным видом недвижимого имущества.

В первую очередь, следует отметить положения Конституции РФ в рамках исследуемого вопроса. Так, согласно ч. 2 ст. 9 Конституции РФ, земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности [19]. Таким образом, установлено в отношении земли и природных ресурсов применение общего подхода к праву собственности, также сформулированному в Конституции

РФ, а именно равное признание и охрану всех форм собственности. Представленные положения Конституции РФ являются основополагающим началом для регулирования сделок с земельными участками.

Далее следует отметить положения части 1 и 2 ГК РФ, которые большей степени осуществляют правовое регулирование сделок с земельными участками. Так, согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [11].

Действующее законодательство отводит значительную роль правовому инструментарию, призванному охранять и защищать право собственности на недвижимое имущество, в том числе и на земельные участки.

Положения параграфа 7 части 2 ГК РФ [10] содержат нормы, регулирующие договор купли-продажи недвижимости. Так, указанный правовой акт регламентируют следующие аспекты – понятие договора продажи недвижимости; форма данного гражданско-правового договора; государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимости; права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости; определение предмета в договоре продажи недвижимости; цена в договоре продажи недвижимости; передача недвижимости; последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества.

Следующий правовой акт, регламентирующий договор купли-продажи земельного участка – ЗК РФ [15], в положениях которого следует отдельно отметить ст. 37 ЗК РФ – особенности купли-продажи земельного участка.

Так, например, ЗК РФ установлено, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Далее следует отметить положения Федерального закона от 25 июля

2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [44], который определяет особенности договора купли-продажи земельных участков определенных категорий, а именно:

- земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;
- доли в праве общего пользования земель сельскохозяйственного назначения.

Представляется необходимым отразить федеральные законы, регламентирующие и взаимосвязанные вопросы с договором купли-продажи земельных участков. К таким федеральным законам относятся следующие:

- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [45];
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [42].

Следует также отметить подзаконные акты, осуществляющие правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом, например, Приказ Росреестра от 02.09.2020 № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов», которым установлено, что «лицо, подающее заявление о приобретении прав на земельный участок, предъявляет документ, подтверждающий личность заявителя, а в случае обращения представителя юридического или физического лица – документ, подтверждающий полномочия представителя юридического или физического лица в соответствии с законодательством Российской Федерации, копия которого заверяется должностным лицом органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принимающим заявление, и приобщается к поданному заявлению» [38].

Также в рамках системы правового регулирования сделок с недвижимым имуществом следует отразить ряд разъяснений Верховного Суда

РФ в части правового регулирования договора купли-продажи земельного участка.

Как отмечает Ш.И. Маллаев, «судебная практика по земельным спорам помогает сторонам разобраться в их отношениях по поводу земли, так как нормативно-правовые акты, регулирующие земельные отношения достаточно сложные. Таким образом, в решении спорных аспектов договора купли-продажи земельного участка основную роль играет судебная практика, которая сложилась в России по земельным спорам» [23, с. 132].

Так, согласно Обзора судебной практики Верховного Суда РФ, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19 октября 2016 г., «установленная в административном регламенте обязанность в случае приобретения земельного участка в собственность одним из супругов представить нотариально заверенное согласие супруга вводит дополнительную обязанность для граждан, которая не предусмотрена нормативными правовыми актами, регулирующими оборот земель, а также правовой режим общего имущества супругов и ограничивает оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения, что не допускается. Если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат на праве собственности одному лицу, сделка по отчуждению объекта не может быть совершена без отчуждения земельного участка, на котором он находится» [26].

Постановление Пленума Верховного Суда РФ, Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [33] разъясняет, что п. 1 ст. 551 ГК РФ предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации, Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между

этим покупателем и продавцом.

Порядок заключения договора продажи земельных участков из государственной или муниципальной собственности имеет некоторые отличия, так, данные договоры заключаются на торгах либо без проведения торгов. Данный институт появился сравнительно недавно и с каждым годом набирает обороты, это связано с развитием законодательства о приватизации.

Порядок продажи земельных участков на торгах и без проведения торгов регулируется ст. 39.3 ЗК РФ. При этом, как отмечает Е.В. Лебедева, «на территории конкретного субъекта Российской Федерации могут приниматься свои нормативные акты, регулирующие более детально указанную сферу» [21, с. 98].

Отдельные положения в отношении продажи земельных участков на торгах и без проведения торгов также содержатся в Федеральном законе от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» [43].

Кроме того, ЗК РФ содержит положения, которые регулируют ситуации, когда земельные участки, находящиеся в собственности государства или муниципальных органов, могут быть предоставлены гражданам или юридическим лицам безвозмездно. Эти основания бесплатного предоставления земли могут быть связаны с различными обстоятельствами и целями, такими как социальные нужды, развитие социально-значимой инфраструктуры или реализация общественно значимых проектов.

По итогам исследования, проведенного в данной главе работы, можно сформулировать общий вывод, что правила, касающиеся купли-продажи земельных участков, варьируются в зависимости от нескольких факторов, таких как категория самого участка и предполагаемые цели его использования. Кроме того, важным аспектом является статус собственника, который также влияет на процесс сделки.

На данный момент не существует единого нормативного акта, который бы полностью регламентировал все нюансы, связанные с заключением

договора купли-продажи земельного участка. Это создает определенные сложности и неопределенности для участников сделки, так как им необходимо учитывать множество различных законодательных актов и правил, касающихся конкретных категорий земель и условий их использования. Так, даже в рамках гражданского законодательства отсутствует специальная норма закона в главе 30 ГК РФ, который бы содержала правила, относящиеся исключительно к договорам купли-продажи земельных участков.

Важно также подчеркнуть, что земля является природным объектом, и ее охрана, а также рациональное использование, находятся под регулированием как конституционного, так и земельного законодательства. Эти области права направлены на защиту земельных ресурсов и обеспечение их устойчивого использования.

В то же время, имущественные отношения, в которых земельные участки выступают в качестве предмета, должны регулироваться гражданским законодательством. Это разделение показывает, как различные правовые системы взаимодействуют друг с другом, создавая сложную структуру норм, касающихся земельных отношений и сделок с ними.

Глава 2 Существенные условия и содержание договора купли-продажи земельного участка

2.1 Существенные условия договора купли-продажи земельного участка

Как отмечает И.А. Абрамчук, «существенными условиями, применительно к договору купли-продажи земельного участка, являются его предмет и цена» [1, с. 1237].

Предмет договора – соответственно имущество в виде земельного участка.

В современной научной литературе присутствуют различные дефиниции понятия «земельный участок»:

- «индивидуализированная в установленном порядке часть поверхности земли (местонахождение, границы, кадастровый номер, размер территории, целевое назначение)» [47, с. 225];
- «поверхность земли и все, что находится над ним и под ним, если иное не оговорено законом» [24, с. 778];
- «неотторжимая часть земной коры, имеющая пространственное расположение по ее поверхности с конкретными границами, местоположением и качеством, а также некоторые сопряженные (связанные с ним и им определяемые) объекты» [21, с. 98];
- «геометризованный блок почвенного слоя (плодородная недвижимость) или часть поверхности земли (территориальная недвижимость), границы которых описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным органом власти, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами» [18, с. 127];
- «обеспечивающее возможность удовлетворения собственных (частных) интересов материальное благо, права на которое подлежат обязательной государственной регистрации, использование которого

возможно только в соответствии с определенным целевым назначением и установленными законодательством ограничениям и путем хозяйствования управомоченного субъекта в пространстве, ограниченном замкнутой территориальной границей, проходящей по естественному рельефу земли, описанной и удостоверенной в установленном законом порядке» [7, с. 725];

- «недвижимая вещь в виде обособленной части земли, сформированной в установленном законом порядке, имеющей кадастровый номер, строго целевое назначение, а также индивидуальную определенность (размер, местонахождение, границы)» [13, с. 180];
- «недвижимая вещь, которая представляет собой часть земли с определенными и зафиксированными в установленном порядке пространственными характеристиками (границами, местоположением, площадью), целевым назначением, иными физическими и юридическими характеристиками, которая имеет индивидуальный кадастровый номер и составными частями которой может быть почва, водные объекты, деревья и другие растения, а также прочно связанные с землей объекты природного и антропогенного происхождения» [1, с. 1238].

Б.Б. Инжиева считает границы и целевое назначение основополагающей характеристикой: «действительно уникальной характеристикой любого земельного участка является только одна – его местоположение. Именно в силу своего местоположения, которое устанавливается его границами, земельный участок становится уникальной индивидуально-определенной вещью. Более того, именно местоположение обуславливает привлекательность земельного участка как объекта права собственности и во многом определяет его рыночную стоимость» [17, с. 96].

Общим недостатком вышеперечисленных понятий является то, что авторы предприняли попытки отнести площадь и целевое назначение к

индивидуализирующим элементам. Эти характеристики необходимы для отметки особенностей его правового режима, однако они не могут его индивидуализировать. Таким образом, эти элементы могут относиться к дополнительным характеристикам, определяющим особенности, но они не должны становиться основополагающими критериями.

В отношении земельного участка как предмета договора купли-продажи, в первую очередь, следует отметить, что «специфика такого объекта обусловлена несколькими факторами – его включением в число недвижимых вещей, а также рядом особенностей, связанных с видовыми характеристиками рассматриваемого объекта договора купли-продажи» [1, с. 1238].

В ст. 130 ГК РФ законодатель приводит перечисление объектов недвижимого имущества. Из анализа данного законодательного положения следует, что «законодатель определяет вещи движимыми, используя технико-юридический прием от обратного: все, что не имеет признаков недвижимости – движимое» [47, с. 225].

В разъяснениях Пленума Верховного Суда РФ в Постановлении № 25 акцентируется внимание на том, что вещь является недвижимостью альтернативно: «в силу природных свойств и в силу прямого указания в законе (законодатель определяет в отношении этой вещи режим недвижимого имущества)» [34]. Под природными свойствами понимается «связь с землей и непереключаемость объекта. При этом иной объект, например, морское судно, по природным свойствам перемещаемое, может быть отнесен к недвижимости формально, посредством своеобразной юридической фикции, – в силу закона» [34].

Вместе с тем, подобное разделение имеет и юридические последствия. Так, «местом передачи природной, то есть стационарной недвижимости, очевидно, может являться лишь место ее фактического постоянного нахождения. В то время как для недвижимости, являющейся таковой лишь в силу указания закона, место передачи по договору можно менять или даже устанавливать в договоре несколько таких мест» [47, с. 225].

Несколько иной подход к критериям, по которым имущество признается движимым или недвижимым для целей обложения налогом на имущество, сформулирован в Определении судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 12 июля 2019 г. № 307-ЭС19-5241 [30]. Вывод суда сводится к тому, что выявление характера имущества (в частности, производственного оборудования) как движимого или недвижимого на основе таких признаков, как тесная взаимосвязь с объектом недвижимости, в котором размещено оборудование (здание, сооружение), и наличие у этих объектов общего функционального назначения (изготовление продукции), что зачастую требует проведения технической экспертизы, приводит к нарушению принципа формальной определенности правовых норм. Поэтому определять, является ли имущество движимым, необходимо на основе формальных признаков.

Таким образом, как движимое имущество могут быть квалифицированы объекты (вещи), функциональное назначение которых не предполагает их обязательного использования в тесной связи с землей или для обслуживания объектов, неразрывно связанных с землей (кроме случаев, когда закон прямо относит то или иное имущество к недвижимости).

Как отмечают исследователи, «прочность связи недвижимого объекта с землей – относительный критерий, поскольку на современном этапе научно-технического прогресса имеется техническая возможность перемещения недвижимости на некоторые расстояния без нанесения ущерба их назначению» [47, с. 227]. В целом, можно отметить, что на законодательном уровне отсутствует понятие «прочности». Поэтому эмпирическая практика не выработала единообразного стандарта оценки прочности связи с землей и в каждом конкретном случае суд может давать собственную трактовку и оценку этому понятию. Например, в Постановлении Президиума ВАС РФ по делу № А08-7744/06-5, прочной связью считается «песчаная подушка, щебеночная подготовка и слой бетона толщиной двадцать сантиметров» [35]. Другим Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу №

А53-36788/2022 правоприменитель ввел такие критерии определения прочности связи с землей, как «назначение и специфика создания имущества» [32].

Исследователи трактуют понятие «прочности», как соединение с землей. На современном уровне в строительной сфере капитальное строение можно поставить не только на фундамент, но и на винтовые сваи с учетом выполнения всех строительных технологий, следует обратить на этот факт внимание отечественных законодателей, а также на мнения ученых, что решением образовавшейся неясности о «прочности связи объекта с землей» нужно ставить людям с особыми познаниями, понимающие в технической документации.

В целом можно отметить, что единый подход относительно формулировки и содержания понятия недвижимости в научном сообществе отсутствует.

С.Н. Юнусова относит к числу недвижимых вещей любые объекты, имеющую прочную связь с землей, указывая в числе квалифицирующих признаков также направленность на удовлетворение потребностей человека [47, с. 225], что представляется весьма спорным.

Данный автор отмечает, что «вопрос статуса вещи как движимой или недвижимой, является принципиальным, поскольку в конечном итоге определяет правовой режим такого объекта с момента начала его создания вплоть до его отчуждения или даже принудительного уничтожения. Решение вопроса о движимости объекта диктует правовое регулирование оформления вещных прав. При этом, в силу того, что в настоящее время существует огромное количество временных строений и сооружений, которые также имеют связь с землей наиболее верным представляется считать наличие юридической регистрации прав на недвижимое имущество в качестве основного признака недвижимого имущества» [47, с. 226].

Можно привести следующий пример из практики: Л. обратилась с иском к А. о признании недействительным договора по следующим основаниям.

Поводом для заключения договора послужило размещенное в СМИ объявление о продаже земельного участка с недостроенным домом. По инициативе ответчика, в договоре не было указано на наличие недостроенного дома, что стало предметом дальнейших разбирательств. Позднее, по запросу истца, были проведены землеустроительные работы, в процессе которых выяснилось, что недостроенный объект фактически расположен не на земельном участке, который принадлежит ответчику. В связи с изложенным истец просила признать недействительным договор купли-продажи земельного участка и применить последствия недействительности ничтожной сделки. В удовлетворении иска было отказано, с чем истец не согласилась и обратилась с апелляционной жалобой.

Представитель ответчика в судебном заседании суда апелляционной инстанции возражала относительно доводов апелляционной жалобы. Суд второй инстанции руководствовался положениями ст. 153, п. 3 ст. 154, 454, 550, 554, п. 1 ст. 555, п. 1 ст. 556 ГК РФ.

Сторонами заключен договор, п. 2.5 которого устанавливает, что строения на данном земельном участке отсутствуют, п. 3.1 – цену договора, п. 4.2 – получение денежных средств продавцом. Отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из недоказанности истцом факта совершения сделки под влиянием обмана со стороны ответчика относительно ее предмета. По условиям договора купли-продажи истец передал земельный участок, на котором строения отсутствуют. В оспариваемом договоре прямо указано существо сделки и ее условия, уникальные характеристики продаваемого земельного участка, четко выражена воля сторон на продажу земельного участка продавцом и принятие его покупателем. Доказательств того обстоятельства, что предметом договора купли-продажи являлся также и незавершенный строительством жилой дом, истцом не представлено [3].

Согласно другому примеру судебной практики, в Центральный районный суд г. Тольятти обратилась Администрация городского округа к М., В. о признании сделки недействительной и применении последствий

недействительности ничтожной сделки. Между сторонами был заключен договор купли-продажи земельного участка, Администрация городского округа обратилась в суд с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о признании незаконными действий по регистрации права собственности М. на жилой дом, Решением суда требования удовлетворены в полном объеме. В связи с изложенным Администрация городского округа просила признать недействительным данный договор, и применить последствия недействительности ничтожной сделки путем возобновления действие договора аренды и возврата денежных средства в размере, уплаченных по договору купли-продажи земельного участка.

В судебном заседании были установлены фактические обстоятельства дела, а именно цепочка действий приобретения ответчиком М. земельного участка. Решением суда установлено, что земельный участок был предоставлен в собственность М. как собственнику жилого дома.

Вместе с тем, на основании решения суда запись о регистрации права собственности М. подлежала исключению из ЕГРП, соответственно, она не могла являться собственником указанного жилого дома, и не было права на выкуп земельного участка в порядке, определенном ст. 36 ЗК РФ. В связи с чем, требование истца было признано обоснованным и исковое заявление было удовлетворено. Также суд сделал вывод об отсутствии добросовестности стороны ответчиков, поскольку в результате совершения сделки купли-продажи земельного участка в порядке, определенном ст. 36 ЗК РФ М. стала собственником земельного участка, после чего распорядилась данным участком, подарив его В. При этом В. также являлся представителем М. на основании нотариально удостоверенной доверенности [39].

Как отмечают исследователи, «исторически сложилось, что в современной России «институт права частной собственности на земельный участок формировался не как гражданско-правовой, а был включен в сферу публично-правового регулирования, длительная законодательная

конкуренция норм гражданского и земельного права имела негативные последствия и для научного развития. Это было обусловлено тем, что, формируя в начале девяностых годов прошлого столетия базовые источники современного российского права, законодатели руководствовались базисными положениями советского права, то есть при регулировании имущественных отношений по поводу земельных участков, диспозитивные вещно-правовые начала гражданского оборота земель подменялись императивными положениями публичного права о контроле государства (муниципалитетов) за оборотом земельных ресурсов. В результате, с принятием в 2001 г. ЗК РФ, проблема гражданско-правового регулирования имущественных земельных отношений усугубилась в силу того, что был закреплён приоритет земельного права над гражданским в регулировании этих правоотношений» [24, с. 778].

ЗК РФ определяет «объекты земельных отношений как земельные участки, доли земельных участков и земельные участки как часть природных объектов и ресурсов» [15]. При этом, ЗК РФ определяет земельный участок как недвижимую вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» [15]. В ст. 141.2 ГК РФ земельный участок определен как «часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом» [11].

Земельный участок обладает таким важным свойством, как оборотоспособность. Исследователями под оборотом понимается «правоспособность передавать имущество постоянно или временно от одного субъекта другому в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации» [20, с. 98].

Таким образом, предметом договора купли-продажи земельного участка является сам земельный участок, который классифицируется как объект недвижимости. Важно отметить, что правовое регулирование земельных участков, рассматриваемых в отношении гражданско-правовых сделок, имеет свои особенности. В отличие от других объектов гражданского оборота, здесь

диспозитивные начала, характерные для вещного права, уступают место императивным нормам публичного права. Эти нормы касаются контроля со стороны государства и муниципалитетов за оборотом земельных ресурсов.

Земельный участок, являясь предметом договора купли-продажи, представляет собой категорию недвижимого имущества, которая может иметь определенные ограничения в праве пользования. Так, «государство устанавливает обязательства для собственников земельных участков, требуя от них использования этих участков в рамках норм, прописанных в нормативных актах Российской Федерации. Кроме того, собственники обязаны соблюдать принципы рационального и бережливого использования ресурсов, находящихся на данной земле» [47, с. 227]. Таким образом, владельцы должны принимать во внимание не только свои интересы, но и экологические и социальные аспекты, связанные с использованием земельных ресурсов.

В договоре обязательно должно быть указано, что продавец передает земельный участок в собственность покупателя (продает) (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Участок, который продается, должен быть индивидуализирован, следует указать данные, которые позволяют определенно установить его, иначе договор не будет считаться заключенным (ст. 554 ГК РФ).

Для точной индивидуализации земельного участка достаточно указать его кадастровый номер. Однако на практике рекомендуется дополнительно предоставить и другие сведения о данном объекте. Это связано с тем, что в случае допущения ошибки или опечатки в кадастровом номере дополнительные данные могут существенно упростить процесс идентификации участка и помочь избежать возможных недоразумений.

Важными данными, которые следует указать помимо кадастрового номера, являются:

- адрес или описание местоположения, что может включать полное наименование населенного пункта, улицы, а также информацию о близлежащих ориентирах, что позволит легче найти участок;

- площадь участка позволяет оценить размер земли и ее потенциальные возможности для использования;
- необходимо указать, к какой категории относится земельный участок, например, сельскохозяйственные, жилые, промышленные и так далее, что имеет значение для понимания правового режима, в рамках которого осуществляется использование участка.

Вид разрешенного использования: Указание на разрешенный вид использования земельного участка поможет определить, какие действия могут быть осуществлены на данной земле, будь то строительство, ведение сельского хозяйства или другие виды деятельности.

Также следует указать, что участок соответствует обычным требованиям и пригоден для использования в соответствии с категорией земли и видом разрешенного использования.

В договоре можно оговорить недостатки участка. Например, что у участка неровная поверхность или что на нем есть строительный мусор, поросль. Если эти недостатки есть и их не указать, то покупатель будет вправе предъявить продавцу требования, которые связаны с ненадлежащим качеством недвижимости, вплоть до отказа от исполнения договора (ст. 557, п. п. 1, 2 ст. 475 ГК РФ).

Не все земельные участки вправе переходить в собственность граждан или юридических лиц. Ограничения в использовании имеют сельскохозяйственные земли, земли на которых находятся памятники природы, заповедники, национальные парки.

Ввод информации о земле в кадастр недвижимости и оценка земли – это две операции, с которыми сталкивается каждый владелец, который приобретает недвижимость, вне зависимости от формы собственности. Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что в «кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости» [42]. Функции по организации единой системы государственного кадастрового учёта

недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Еще одним существенным условием, которое необходимо учесть при заключении договора купли-продажи земельного участка, является цена объекта, которая может быть согласована как в виде фиксированной суммы, так и в виде механизма, определяющего порядок ее расчета.

Например, в договоре может быть указана цена за единицу площади, что может выражаться в стоимости за квадратный метр, гектар или сотку земли. В таком случае конечная цена будет вычисляться на основании фактических размеров земельного участка, что предусмотрено п. 3 ст. 555 ГК РФ.

Правильное определение цены является ключевым моментом в сделке, так как она влияет на финансовые обязательства сторон и может стать предметом споров в будущем. Установление четких условий относительно цены позволяет избежать недопонимания и конфликтов между покупателем и продавцом, обеспечивая прозрачность сделки. Кроме того, если цена не указана или определена неясно, это может привести к юридическим последствиям, вплоть до признания договора недействительным.

Цена не может включать НДС, так как купля-продажа земельного участка не облагается этим налогом (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ [25]).

В том случае, когда согласовывается цена за участок земли сельскохозяйственного назначения, в договоре должна быть указана цена не ниже той цены, которая была предложена органам власти для реализации их преимущественного права на покупку такой земли, иначе, сделка купли-продажи будет ничтожной (п. 1, 3, 4 ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Если в договоре, поименованном как договор купли-продажи земельного участка отсутствует условие о цене, такой договор будет квалифицирован судом как иной договор либо будет признан незаключенным.

Также, помимо существенных условий, в договоре купли продажи обязательно следует отразить обременения и ограничения. Например, сервитут, залог, аренду. Следует указать, находится ли участок под арестом и есть ли в отношении него судебный спор. Такое условие – в интересах обеих сторон.

При заключении договора купли-продажи земельного участка продавец обязан предоставить покупателю полную информацию об обременениях и ограничениях, касающихся данного участка. Это требование закреплено в п. 1 ст. 37 ЗК РФ.

Сведения об обременениях, таких как ипотека или аренда, можно найти ЕГРН. Однако стоит отметить, что краткосрочная аренда, заключенная на срок менее одного года, не подлежит регистрации в данном реестре (п. 2 ст. 26 ЗК РФ). Это может создать определенные риски для покупателя, поскольку информация о таких арендах может быть недоступна.

Кроме того, возможен случай, когда залог на земельный участок может существовать, но информация о нем отсутствует в ЕГРН. Важно, чтобы продавец четко указал все обременения, так как это поможет избежать проблем в будущем.

Если же на земельном участке отсутствуют обременения и ограничения, это также рекомендуется оговорить в договоре. В интересах покупателя будет разумно зафиксировать это в форме заверений продавца относительно обстоятельств, имеющих значение для сделки. В дальнейшем покупатель имеет право требовать уменьшения цены или даже расторжения договора. Также, он может потребовать возмещения убытков, понесенных в результате недостоверной информации (п. 3 ст. 37 ЗК РФ, ст. 431.2 ГК РФ).

В договоре купли-продажи можно предусмотреть разные варианты оплаты: предоплату (полную или частичную) или оплату после передачи участка.

Необходимо указать срок оплаты - конкретную дату или истечение периода времени. Иначе покупатель по общему правилу должен будет

оплатить участок в течение семи дней с момента предъявления такого требования продавцом (п. 2 ст. 314 ГК РФ).

Можно предусмотреть, что покупатель оплачивает участок с рассрочкой платежа. Например, что часть оплаты он вносит уже после регистрации перехода права собственности на участок. Чтобы такой договор считался заключенным, в нем наряду с другими существенными условиями нужно указать порядок, сроки и размеры платежей (п. 1 ст. 489 ГК РФ).

Если согласована рассрочку платежа, по умолчанию участок будет в залоге у продавца до его полной оплаты (п. 5 ст. 488 ГК РФ).

При этом можно указать, что на сумму рассрочки покупатель должен уплатить продавцу проценты с момента передачи ему участка. В ином случае потребовать с покупателя проценты можно только с момента просрочки оплаты (п. 4 ст. 488 ГК РФ).

Таким образом, существенными условиями, применительно к договору купли-продажи земельного участка, являются: предмет; цена. Предмет договора – соответственно имущество в виде земельного участка. Для индивидуализации участка достаточно указать его кадастровый номер, однако на практике целесообразнее указать и другие данные участка. Следует указать такие данные, как: адрес или описание местоположения; площадь (кв. м); категорию земель; вид разрешенного использования. Цена может быть согласована в твердой сумме или в договоре может быть закреплён порядок ее определения. Цена не может включать НДС, так как купля-продажа земельного участка не облагается этим налогом.

2.2 Права и обязанности сторон договора купли-продажи земельного участка

Гражданско-правовое обязательство предполагает существование двух сторон: первая наделена правом требования (кредитор), вторая несет обязанность по совершению каких-либо действий либо по воздержанию от их

совершения (должник).

Как отмечает Р.А. Дикарев, «в гражданском обороте более распространены виды обязательств, когда каждая сторона одновременно является и должником, и кредитором другой стороны» [14, с. 79].

Как отмечают исследователи, «двустороннее обязательство возникает, чтобы быть исполненным с обеих сторон. Односторонними же обязательствами именуются те, в которых право на чужое действие принадлежит только одной стороне, а другая является обязанной совершить действие, так что одна сторона представляется только верителем, а другая только должником. Иными словами, если одной стороне принадлежат только права, а другая несет только обязанности, обязательство считается односторонним» [6, с. 327].

Двусторонне обязательство предполагает взаимообусловленные действия сторон.

Суть любого договора купли-продажи заключается в следующем: в отношениях купли-продажи участвуют только две стороны (покупатель и продавец). Правами и обязанностями наделены обе стороны.

Важнейшей обязанностью продавца является передача имущества покупателю, в свою очередь, ключевой обязанностью покупателя является уплата цены за земельный участок.

Можно отметить, что в законе права и обязанности продавца сформулированы предельно лаконично. Продавец обязан передать покупателю предмет договора. Правам продавца корреспондируют обязанностям покупателя – получить оплату по договору (ст. 556 ГК РФ). Помимо указанного, на стороны возложена обязанность по государственной регистрации перехода права собственности (ст. 551 ГК РФ).

Также необходимо документально зафиксировать передачу участка продавцом и его принятие покупателем (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Как правило, для этого стороны составляют акт приема-передачи.

Рекомендуется в договоре предусмотреть действия покупателя, которые

он должен совершить, чтобы принять участок. Например, осмотреть его до приемки и зафиксировать недостатки участка, если он их обнаружит. Если действия покупателя не указать в договоре, он должен будет принять участок в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями (п. 2 ст. 484 ГК РФ).

Передать участок покупателю можно как до, так и после государственной регистрации перехода права собственности на него. Выбранный вариант необходимо отразить в договоре.

Потребность проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, обязательное требование к операциям, связанные с недвижимостью, предусмотрена ст. 131 ГК РФ. Данная система преследует несколько целей: защиту прав и интересов собственников на объект недвижимости, а именно ввести государственный контроль над совершением сделок; открытость и прозрачность сделки, предоставление и подтверждение гласной и достоверной информации прав на недвижимое имущество, обеспечение законного и надежного гражданского оборота.

Государственная регистрация решает задачу укрепить, подтвердить и упрочнить права правообладателей на недвижимое имущество.

Мнению исследователей в отношении данного института можно разделить на две группы:

- А.В. Воропай и М.Е. Родина считают, что «право собственности на объект недвижимости возникает после совершения факта государственной регистрации» [7, с. 725],
- другие исследователи считают, что «право собственности возникает в связи с совершением определенного юридического факта, а государственная регистрация подтверждает возникновение этого права» [9, с. 108].

Как отмечают исследователи, «проблема определения характера государственной регистрации прав на недвижимость, будь то правоустанавливающий или правоподтверждающий, изначально возникла из-за противоречивого изложения норм ГК РФ. Если проанализировать

содержание п. 2 ст. 8.1 и п. 1 ст. 131 ГК РФ, то можно заметить, что в первой норме указывается, что возникновение, изменение или прекращение прав происходит с момента внесения соответствующей записи в реестр. В то же время, во второй норме подчеркивается, что регистрация касается уже существующего права» [17, с. 96].

Кроме того, еще один спорный аспект можно найти в п. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», где содержится положение, что «государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права» [42]. По мнению Б.Б. Инжиевой, «это создает впечатление, что запись о праве в реестре имеет более значимое значение, чем само фактическое право, которое может существовать без регистрации. При буквальном толковании п. 2 ст. 8.1 ГК РФ можно сделать вывод, что по общему правилу права на имущество, в соответствии с законом подлежащие государственной регистрации, возникают с момента внесения записи в реестр, также, из этого правила существуют исключения, установленные законом. При этом, ст. 219 ГК РФ устанавливает, что право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации» [17, с. 97].

Верховный и Высший арбитражный суд РФ в 2010 г. в совместном документе указали, что «недвижимость признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРН» [33]. Указанные положения можно продемонстрировать на примере купли-продажи земельного участка. Так, «между собственником и приобретателем заключается договор купли-продажи земельного участка. В качестве приложения к договору оформляется Акт приема-передачи земельного участка. С этого момента покупатель имеет право владеть и пользоваться объектом недвижимости и имеет право на защиту своего владения. Проблема заключается в том, что до момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество это лицо не в

праве распоряжаться полученным им во владение имуществом, так как право собственности до момента внесения записи в ЕГРН остается за продавцом. Иными словами, в ЕГРН существует запись, по которой собственником является одно лицо, и пока не будут внесены изменения в эту запись, второе лицо не сможет распоряжаться объектом недвижимости. И только после регистрации перехода прав акт государственного органа предоставит второму лицу права распоряжения, тем самым дополнит триаду правомочий, и у покупателя возникнет полноценное право собственности» [16, с. 77].

Из анализа указанных выше норм можно сделать вывод, что государственная регистрация права является одним из юридических фактов, входящих в правопорождающий фактический состав, который включает в себя сделку, исполнение и, собственно, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

По мнению Е.В. Лебедевой, «правоустанавливающий характер – свойство, при котором государственная регистрация – необходимое условие возникновения права, наряду со сделкой, т.е. при наличии и сделки и государственной регистрации устанавливается само право собственности» [21, с. 98].

При этом, «так как без заключения договора или наличия иного юридического факта, который бы предшествовал государственной регистрации невозможно осуществить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, нельзя с полной уверенностью сказать, что государственная регистрация всегда порождает право. При системном изучении законодательных актов, становится ясно, что законодатель отводит для государственной регистрации роль подтверждения права. Сторонники второй позиции, которые считают, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет декларативный характер. Декларативный характер проявляется в том, что государственная регистрация не является необходимым элементом для возникновения права, а дает лишь какое-то преимущество. Точка зрения о декларативном характере государственной

регистрации базируется на следующем нормативном фундаменте. Закон о государственной регистрации недвижимости в легальном определении содержит формулировку, что государственная регистрация – юридический акт признания и подтверждения возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество» [21, с. 99].

Как отмечает И.А. Абрамчук, «акт государственной регистрации прав на недвижимость не может быть выдан без наличия соответствующих оснований. Таким образом, сам по себе акт не является достаточным основанием для возникновения прав, так как он не обладает исцеляющим эффектом. Для того, чтобы осуществить государственную регистрацию, необходимо наличие либо договора, заключенного между сторонами, либо решения суда, касающегося конкретного лица» [1, с. 1238].

Таким образом, «именно государственная регистрация служит подтверждением того, что право собственности возникло в результате заключенного договора или в силу судебного решения. Это ключевой момент, так как регистрация не создает права, а лишь фиксирует уже существующее право, возникшее на основании правоустанавливающих документов» [17, с. 97].

Кроме того, ст. 27 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает, что «государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть отклонена в случаях, когда правоустанавливающий документ не подтверждает наличие прав у заявителя на данный объект» [42]. Таким образом, «если у заявителя отсутствуют ранее возникшие права, например, из-за того, что права не были установлены в результате договора или судебного решения, регистрация будет невозможна» [17, с. 98].

Д.А. Гапин полагает, что «сравнимы по своей сути процесс государственной регистрации и принятие юридического акта с гражданским и арбитражным процессом: судебное решение – юридический акт, но рассмотрение дела – процесс» [8, с. 487].

Между тем, следует отметить, в свете новейшей правоприменительной практики можно сформулировать однозначный вывод о том, что верным и логически обоснованным является именно второй подход.

Так, Верховный суд РФ обратил внимание на тот факт, что «в случае, когда договор купли-продажи недвижимого имущества заключен покупателем до заключения брака, имущество передано в тот же день, но регистрация перехода права собственности на квартиру состоялась после вступления покупателя в брак, и при этом 80% цены договора оплачено личными средствами супруга покупателя до вступления в брак, то имущество не входит в состав совместно нажитого имущества, поскольку юридически значимым моментом является передача имущества покупателю, а не государственная регистрация перехода права. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость носит правоподтверждающий, а не правоустанавливающий характер» [27].

Проведенный анализ позволяет сформулировать общий вывод о противоречии рассмотренных нормативно-правовых положений, что, безусловно, оказывает крайне негативное влияние на правоприменительную практику в отношении ее единообразия. Представляется, что скорректировать сложившуюся ситуацию возможно посредством внесения изменений в действующее законодательство:

- необходимо признать утратившим силу п. 2 ст. 8.1 ГК РФ и дополнить данную норму пунктом 2.1 следующего содержания: «государственная регистрация является фактом, подтверждающим возникновение, изменение и прекращение прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, если иное не установлено законом»;
- представляется необходимым внести изменения в п. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», исключив из нее слово «единственным».

Внесение предложенных изменений в действующее законодательство

полной мере будет способствовать устранению существующих противоречий в отношении договора купли-продажи земельных участков и позволит правоприменителю выносить единообразные решения в соответствующей сфере.

Продавец и покупатель в целях надлежащего исполнения договора купли-продажи земельного участка совершают действия по передаче, принятии и оплаты земельного участка. Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Следовательно, права и обязанности сторон будут определяться в договоре в соответствии с требованиями, предъявляемыми законом. Вследствие этого, «надлежащее исполнение сторонами договора продажи участка земли своих прав и обязанностей опирается на юридическое содержание действий сторон, направленных на его исполнение» [17, с. 97].

Как отмечает И.Н. Скрипкин, «продавец имеет право требовать непосредственно от покупателя оплаты земельного участка в порядке и сроки, предусмотренные договором; в случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещение убытков, вызванных задержкой регистрации» [41, с. 141].

Что касается обязанностей, то «в обязанности продавца входит предоставление покупателю достоверной и максимально полной информации о земельном участке, который является предметом договора продажи. При этом, в соответствии с п. 3 ст. 37 ЗК РФ, к такой информации относят: информацию о разрешении на застройку данного земельного участка; информацию об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенной воздействие на использование и стоимость продаваемого

земельного участка; информацию о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иную информацию, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка» [23, с. 132].

В случае предоставления продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка или ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора продажи участка земли и возмещения причиненных ему убытков.

Так, «судебной коллегией по гражданским делам вынесено апелляционное определение по иску Е.Г.А. к К.Е.В. о расторжении договора купли-продажи земельного участка, взыскании денежных средств, по апелляционной жалобе К.Е.В. на решение суда, которым иск удовлетворен в полном объеме. В ходе рассмотрения дела судом было установлено, что Е.Г.А. обратилась в суд с вышеназванным иском, заявленный иск обоснован тем, что земельный участок приобретался истицей с намерением осуществить на нем строительство жилого дома. При заключении договора купли-продажи земельного участка ответчик – продавец заверяла истца о том, что этот участок свободен от каких-либо прав третьих лиц, ограничений в его использовании нет. Однако, после приобретения земельного участка и получения кадастровой выписки по нему истица установила, что через земельный участок проходит воздушная линия электропередач, а часть участка земли имеет ограничения прав пользования в виде установленной для указанной воздушной линии электропередач охранный зоны. В связи с чем, строительство на указанном земельном участке ограничено. Имея намерение осуществить на участке строительство индивидуального жилого дома, истец приступил к расчистке земельного участка, и заказала в органе, осуществляющем кадастровый учет объектов недвижимости, кадастровую выписку о земельном участке. Из содержания полученной кадастровой выписки истцу стало известно о наличии

ограничений прав на участок, предусмотренных ст. 56, 56.1 ЗК РФ, в виде наличия охранной зоны электрических сетей. Исходя из обстоятельств дела, решением суда иск удовлетворен в полном объеме, судебной коллегией по гражданским делам решение суда оставлено без изменения, апелляционная жалоба – без удовлетворения» [2].

Также, по мнению исследователей, «обязанностью продавца является передача покупателю земельного участка, предусмотренного договором продажи со всеми относящимися к нему документами. Передача земельного участка осуществляется по правилам, предусмотренным ст. 556 ГК РФ, согласно данной статье, передача участка земли и принятие его покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (акт приема-передачи). В данном случае обязанность продавца по передаче будет считаться исполненной лишь после передачи земельного участка покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче» [24, с. 778].

На практике встречаются ситуации, когда стороны заключают и подписывают документ, подтверждающий передачу земельного участка. В таких случаях продавец может продолжать свою хозяйственную деятельность на этом участке, что создает препятствия для покупателя, который пытается фактически вступить во владение имуществом. Эта ситуация подчеркивает важность различия между формальным выполнением обязательств и реальным исполнением.

Несмотря на то что продавец, казалось бы, соблюдает требования законодательства, оформляя передачу участка, фактическое исполнение его обязанностей остается под вопросом.

В данном случае, хотя все формальности соблюдены, фактическое передача владения не состоялась, что может привести к юридическим спорам и конфликтам между сторонами.

Как отмечает И.Н. Скрипкин, «для того, чтобы исполнить обязанность по передаче участка надлежащим образом, продавец должен предоставить

покупателю возможность беспрепятственно вступить в право владения недвижимостью. В качестве подтверждения исполнения обязанности может выступать обстоятельства, свидетельствующие об освобождении земельного участка от имущества продавца и прекращение его хозяйственной деятельности на участке. При этом, уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче земельного участка на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать участок, а покупателя – обязанности принять данное имущество. В данном случае разумно указать срок, в течение которого сторонам необходимо подписать передаточный акт, пропуск которого будет свидетельствовать о бездействии одной стороны, и рассматриваться как уклонение от исполнения договора продажи земельного участка» [41, с. 140].

При этом, «в случае, если от подписания передаточного акта уклоняется продавец, то покупатель вправе, в соответствии со ст. 398 ГК РФ, потребовать либо передачи ему земельного участка на условиях, предусмотренных договором продажи либо возмещение причиненных ему убытков. Покупатель вправе требовать возмещения причиненных ему убытков в результате уклонения от подписания передаточного акта лишь в том случае, когда неисполнение обязанности продавца произошло по его вине» [41, с. 141].

Продавец обязан передать покупателю земельный участок свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

На основании п. 1 ст. 37 ЗК РФ закреплена обязанность продавца по предоставлению покупателю имеющейся у него информации об обременениях земельного участка.

Так, «руководствуясь ст. 37 ЗК РФ, судебная коллегия по гражданским делам определила расторгнуть договор купли-продажи земельного участка, взыскать с ответчика – продавца денежные средства, оплаченные по договору. Как следует из материалов дела, между истцом (покупатель) и ответчиком (продавцом) подписан договор купли-продажи земельного участка, в тот же

день стороны подписали и акт приема-передачи. Пунктом 3.1. подписанного сторонами договора предусмотрено, что земельный участок правами других лиц не обременен. Вместе с тем, государственная регистрация права собственности покупателя земельного участка не произведена ввиду наличия обременения объекта недвижимости. Судом установлено, что на основании постановления судебного пристава-исполнителя в отношении спорного недвижимого имущества зарегистрировано обременение в виде запрета на совершение регистрационных действий, действий по исключению из Росреестра сведений о земельном участке. Таким образом, в нарушении пункта 3.1 договора и ст. 37 ЗК РФ, ответчик продал истцу обремененный земельный участок, что лишило истца возможности зарегистрировать свое право собственности и использовать земельный участок по назначению. Нарушение ответчиком договора отчуждения недвижимости судебная коллегия признает существенным и приходит к выводу об обоснованности требований истца» [4].

Продавец также обязан обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к покупателю.

Исходя из смысла п. 3 ст. 551 ГК РФ, обязанность по обращению в Росреестр возлагается на обе стороны договора продажи участка земли, то есть продавцом подается заявление о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, а покупателем – заявление о государственной регистрации права собственности.

Как отмечают исследователи, «также предусмотрены дополнительные обязанности для продавца, которые могут возникнуть в процессе продажи. Одной из таких обязанностей является возмещение вреда, если товар, в данном случае земельный участок, будет изъят у покупателя третьими лицами. Это условие применяется в тех случаях, когда продавец знал или должен был знать

о наличии обстоятельств, которые могут привести к изъятию участка» [16, с. 77].

Продавец обязан вступить в дело на стороне покупателя, если против последнего будет предъявлен иск об изъятии земельного участка со стороны третьих лиц.

Таким образом, продавец должен активно участвовать в судебном процессе и защищать интересы покупателя, поскольку именно он несет ответственность за возникновение таких ситуаций.

Как отмечает Ш.И. Маллаев, «основной обязанностью покупателя является, прежде всего, принять и оплатить товар, в нашем случае под товаром подразумевается земельный участок. Порядок и сроки оплаты участка определяются по соглашению сторон» [23, с. 133].

Кроме того, обязанностью покупателя является подписание документа о передаче земельного участка и обращение в Росреестр с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Помимо обязанностей, у покупателя имеются и права, «например, требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора купли-продажи и возмещения, причиненных ему убытков в случае предоставления продавцом заведомо ложной информации о земельном участке; в случае уклонения продавца от подписания документа о передаче земельного участка требовать передачи ему земельного участка, на условиях, предусмотренных договором продажи либо возмещения причиненных ему убытков; в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок обратиться в суд с требованием о регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации» [23, с. 134].

Можно сформулировать общий вывод, что в рамках заключения договора купли - продажи земли, ключевыми сторонами выступают продавец и покупатель.

Для законной передачи права распоряжения участком, продавцу необходимо иметь на это соответствующие полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Законодательство Российской Федерации регламентирует оборот земельных территорий строго: установлены чёткие нормативы и критерии для лиц, которые желают осуществить их продажу. Прежде чем стать полноправным продавцом, необходимо подтвердить своё право на управление участком.

После успешного подписания договора о переходе прав собственности, сторонам сделки предстоит пройти обязательную процедуру регистрации в уполномоченных государственных органах. Этот этап служит официальным закреплением новых прав владельца на землю и является неотъемлемой составляющей всей операции.

Глава 3 Особенности заключения договора купли-продажи земельного участка

3.1 Ответственность сторон за нарушение договора купли-продажи земельного участка

Нормы, регулирующие договора купли-продажи земельного участка, предусматривают специальные вопросы ответственности сторон за невыполнение или ненадлежащее исполнение данного договора.

Как отмечает С.А. Лопоцюк, «ответственность сторон по договору купли-продажи земельного участка возникает при неисполнении или ненадлежащем исполнении данного договора. Главная обязанность продавца заключается в передаче объекта недвижимости – земельного участка, определенного договором продажи. Когда продавец отказывается передать покупателю данный земельный участок, последний вправе отказаться от исполнения договора в связи с тем, что предмет договора является индивидуально-определенной вещью. Покупатель также может требовать и возмещения убытков, которые возникли в результате неисполнения договора продажи земельного участка. Кроме того, покупатель имеет право требовать в судебном порядке принудительно передать ему земельный участок, оговоренный сторонами договора» [22, с. 77].

Отказ от исполнения покупателем договора купли-продажи земельного участка на основании п. 4 ст. 486 ГК РФ влечет возникновение у продавца права по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора.

Нарушение покупателем сроков оплаты продаваемого земельного участка влечет возникновение у продавца на основании п. 3 ст. 486 ГК РФ права потребовать ее оплаты, а также уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Как отмечают исследователи, «нарушение продавцом сроков передачи земельного участка покупателю актуально при продаже недвижимости с

условием о предварительной оплате. Так, в случае, если, несмотря на произведенную предоплату, продавец не исполняет своей обязанности по передаче земельного участка покупателю, на сумму произведенной предоплаты подлежат начислению проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ до дня передачи оплаченного земельного участка и или до дня возврата продавцом покупателю суммы произведенной предоплаты» [22, с. 77].

Можно привести следующий пример из судебной практики: «Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами обратился в Арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании 7323550 руб. неустойки. На основании заключенного договора купли-продажи предприниматель приобрел в собственность земельный участок, однако стоимость имущества не оплатил, в связи с чем по условиям договора ответчик обязан выплатить неустойку. По письменному заявлению ответчика размер ответственности уменьшен судом на основании ст. 333 ГК РФ. Согласно п. 1.2 договора продавец передает в собственность покупателя земельный участок площадью 264,9 м², а покупатель обязуется оплатить 5633500 руб. Пункт 2.2 указанного договора предусматривает, что покупатель оплачивает стоимость данного земельного участка в течение 10 дней с момента подписания договора. По условиям пункта 4.1 договора купли-продажи при нарушении срока оплаты покупателю начисляются пени в размере 5% за каждый день просрочки. Фактическая передача объектов подтверждается актом и не оспаривается сторонами. Факт нарушения срока оплаты подтвержден документально и не оспаривается сторонами. В процессе судебного разбирательства предприниматель обратился с заявлением о явной несоразмерности неустойки (5% в день) и незначительности периода просрочки (26 дней). После установления наличия оснований для применения указанной нормы, размер неустойки был уменьшен судом первой инстанции до 40000 руб. Таким образом, суд требование удовлетворил частично, поскольку факт нарушения покупателем договорных обязательств подтвержден, допущенная просрочка является в соответствии с условиями договора основанием для уплаты

неустойки, но ее размер снижен на основании ст. 333 ГК РФ» [37].

На практике в процессе исполнения обязательств по данному договору нередко возникают правовые споры, разрешать которые приходится в судебном порядке.

Различные правовые аспекты возникновения прав на землю порождают и различные земельные споры. Вместе с тем, единого порядка судебного разрешения такой категории дел, которую условно можно обозначить как «земельные споры» не установлен в процессуальном законодательстве. При этом законодатель данное понятие использует в ЗК РФ, однако без дальнейшего отражения в нормативных правовых актах или актах процессуального характера.

В научной литературе выражается мнение, что отсутствие законодательного определения земельного спора является существенным пробелом в действующей системе внутреннего законодательства, что порождает возникновение теоретических и практических проблем в правоприменении [23, с. 135].

Представляется целесообразным провести анализ конкретной спорной ситуации, связанной с правами покупателя.

Так, Б. (продавец) заключил договор купли-продажи земельного участка с М. (покупатель). М. уплатил цену земельного участка, однако ввиду жизненных обстоятельств не имел возможности зарегистрировать переход права собственности. После нескольких неудачных попыток со стороны продавца организовать регистрацию права собственности и предложений вернуть покупателю уплаченные деньги Б. счел договор купли-продажи земельного участка незаключенным и продал его другому лицу. М. узнал об этом спустя несколько лет, когда на его участке началось строительство многоэтажного дома. Ситуация осложнилась тем, что, во-первых, к этому времени М. утратил оригинал договора купли-продажи и смог предоставить в суд только его копию, а во-вторых, спорный земельный участок впоследствии был разделен, продан разным лицам, и на некоторых частях спорного

земельного участка началось многоэтажное строительство. Суды первой и апелляционной инстанции удовлетворили требования М. о понуждении Б. к регистрации перехода права собственности. Верховный Суд РФ счел доводы первой апелляционной инстанции неубедительными и отправил дело на новое рассмотрение [29].

При этом, Верховный Суд РФ в своем Определении перечисляет следующие нарушения:

- «отсутствие в материалах дела подлинника договора купли-продажи земельного участка, подписанного Б. и М.;
- непривлечение ООО (новый собственник одного из новообразованных земельных участков) к участию в деле в качестве ответчика;
- отсутствие сведений о том, что М. владеет спорным земельным участком;
- наличие у М. иного способа защиты права - требование о возмещении Б. убытков» [29].

По мнению А.В. Детковской, «в данном случае сложно согласиться с выводами Верховного Суда РФ, поскольку оснований для представления в материалы дела именно подлинника договора купли-продажи, перечисленных в ч. 2 ст. 71 ГПК РФ, не усматривается» [13, с. 180]

Тем не менее, как отмечает А.В. Детковская, «существует еще одно важное нарушение, которое не было упомянуто и на которое Верховный Суд РФ не мог сослаться в силу особенностей рассмотрения дела в кассационной инстанции. Это нарушение связано с неполным исследованием нижестоящими судами взаимоотношений между Б. и М.» [13, с. 181]. Так, «необходимо выяснить, по какой причине М. был вынужден срочно покинуть город, не завершив процесс государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, согласно договору купли-продажи. Это обстоятельство могло оказать влияние на дальнейшие действия сторон и их обязательства. Также следует прояснить суть договоренностей между Б. и М.

относительно государственной регистрации перехода права собственности. Важно понять, какие конкретные условия были согласованы между сторонами, и на чем основывались эти договоренности. Также необходимо установить, когда именно М. вернулся в Челябинск и почему он предпринял попытку зарегистрировать переход права собственности на земельный участок только спустя семь лет, какие обстоятельства мешали ему осуществить регистрацию до этого момента. Кроме того, важно выяснить, были ли М. возвращены денежные средства, которые он ранее уплатил за земельный участок. Ответ на этот вопрос может оказать значительное влияние на понимание отношений между сторонами. В целом, без ответа на перечисленные вопросы невозможно говорить о правомерности применения судами норм закона, касающихся исковой давности и добросовестности (или недобросовестности) участников данного дела» [13, с. 182].

При новом рассмотрении дела вышеуказанные обстоятельства, как представляется, должны быть исследованы судами, что является неперенным условием для вынесения обоснованных судебных актов.

В рассматриваемом деле, несмотря на завершение расчетов и передачу участка, государственная регистрация перехода права собственности не была осуществлена. Согласно предварительной договоренности с Б., регистрация должна была быть выполнена позже. Однако конкретная дата для этого мероприятия не была согласована, что создало неопределенность в дальнейших действиях сторон.

Главное, на что обратила внимание судебная коллегия Верховного суда РФ – нет никаких сведений, что истец как-то владеет спорной землей (он узнал только в 2018 г., спустя 7 лет с даты подписания договора купли-продажи о том, что на земельном участке возводится многоквартирный дом).

Стороны не подписали никакого соглашения о сроках подачи документов в регистрирующий орган. Следует также учесть, что истец (покупатель) судьбой участка никак не интересовался, о чем свидетельствует его обращение в суд за защитой нарушенных прав спустя несколько лет.

Более того, как отметил Верховный Суд РФ, истцом не был представлен суду оригинал договора купли-продажи. В соответствии с правилом, установленным ч. 2 ст. 71 ГПК РФ [12], подлежал представлению суду подлинник данного договора.

В данном деле Верховный суд РФ правильно указал, что надлежащим способом защиты прав и законных интересов истца является иск о взыскании убытков, причиненных «двойной продажей» земельного участка.

В интересах покупателя необходимо как можно скорее зарегистрировать переход права собственности на недвижимое имущество и стать титульным собственником объекта. Внесение сведений о новом собственнике в ЕГРН в большинстве случаев защищает от «двойной продажи» недвижимости. В случае если продавец после подписания договора купли-продажи уклоняется от подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности суд вправе по требованию покупателя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

При покупке недвижимого земельного участков следует подписывать акт приема-передачи как отдельный документ, подтверждающий передачу объекта во владение покупателю.

Как отмечает А.В. Детковская, «центральной проблемой данного дела является двойная купля-продажа (заключение в отношении одного и того же объекта нескольких договоров, направленных на его отчуждение) и способы защиты прав того покупателя, договор с которым не был исполнен» [13, с. 182].

Данный вопрос урегулирован в ст. 398 ГК РФ, а также разрешен в п. 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010» и «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Как отмечают исследователи, «при заключении двух договоров купли-продажи в отношении одного и того же объекта недвижимости исполнен

(передача вещи и регистрация права собственности) может быть только один из них, и покупатель по другому договору, который исполнен не был, вправе требовать от продавца только возмещения убытков. Напротив, требовать отобрания вещи у продавца такой покупатель не может (поскольку у продавца вещи больше нет). Равным образом он не может предъявлять требования к другому покупателю, договор с которым был исполнен – актуальному собственнику объекта» [16, с. 78]. Действительно, виндикация вещи невозможна, поскольку вещь была приобретена таким покупателем у собственника, признание права на нее тоже невозможно, поскольку такой иск может быть удовлетворен только в отношении лица, у которого право возникло (было зарегистрировано, но была утрачена запись в ЕГРН с сохранением владения или право является «ранее возникшим» или случаем-исключением, когда оно возникает вне зависимости от регистрации).

Также в указанном случае, по общему правилу, не должен удовлетворяться иск об оспаривании исполненной сделки с другим покупателем, поскольку законодательство не запрещает заключение двух обязательственных сделок в отношении одного объекта (случаи-исключения из этого правила сформированы в судебной практике последних лет для ситуации наличия явного злоупотребления правом на стороне продавца и покупателя, договор с которым был исполнен). Данные разъяснения и были применены Верховным судом РФ в анализируемом деле. Так, было установлено, что продавцом (Б.) было заключено два договора в отношении одного и того же участка (с М. и ООО «С»), исполнен был договор с ООО «С» (ему был передан участок, его право собственности было зарегистрировано в ЕГРН), в дальнейшем соответствующий участок был несколько раз разделен, и образованные участки перешли в собственность третьих лиц.

Верховный суд РФ, проанализировав фактические обстоятельства дела, не сделал вывод о наличии признаков недобросовестного поведения в действиях продавца и другого покупателя (ООО «С»). В указанных обстоятельствах надлежащим способом защиты прав истца являлось

предъявление продавцу иска о возмещении убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи. Дополнительно отметим, что, хотя в анализируемом судебном акте это прямо не отмечается, но есть основания для вывода об истечении срока исковой давности (применяется, так как владения участком у истца нет) по предъявленному требованию при заявлении стороны дела об этом, так как предъявлен соответствующий иск был только в 2018 г. при исполнении договора купли-продажи с другим покупателем (ООО «С») в 2011 г. и открытости данных ЕГРН о регистрации его права.

Как отмечают исследователи, «возникает и другой вопрос – а как же соотносятся решения нижестоящих судов с принципом внесения, закрепленным в ст. 223 и 551 ГК РФ, который гласит о том, что право собственности на объект, подлежащий государственной регистрации, возникает с момента государственной регистрации и никак не ранее. Вывод судов о том, что право собственности возникло на основании договора при наличии конфликта имущественных интересов между собственником, зарегистрировавшим свое право на объект недвижимости и покупателем, предполагающим наличие права собственности на объект недвижимости при отсутствии зарегистрированного права противоречит и Закону о государственной регистрации (а точнее – его ч. 1 ст. 2 (действующей на момент соответствующего правоотношения), и ГК РФ (ст. 223 и 551 ГК РФ), что было справедливо отмечено Верховным Судом РФ» [6, с. 328].

Вопросы о двойной продаже недвижимости – будь то земельный участок, или иная недвижимость – без сомнений требуют более тщательного и всестороннего изучения доказательств и сведений по делу и максимально внимательного отношения к нормам права, регулирующим правоотношения в сфере недвижимости и в сфере защиты имущественных интересов.

В данной связи, необходимо проводить грань между истребованием имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ) и последствием признания сделки недействительной в виде реституции (ст. 167 ГК РФ), между понятиями «собственник» и «владелец» вещи (ст. 209 ГК РФ).

Можно сформулировать общий вывод, что проведенное в данном параграфе выпускной квалификационной работы исследование позволило уяснить специфику гражданско-правовой ответственности сторон договора купли-продажи земельного участка, а также сформулировать ряд рекомендаций, соблюдение которых на практике будет способствовать минимизации обращений в суд с требованиями, основанными на ненадлежащем исполнении договоров купли-продажи земельных участков.

3.2 Проблемы изменения и расторжения договора купли-продажи земельного участка

Процедура изменения отдельных положений в договоре купли-продажи земельного участка возможна по соглашению обеих сторон. Как отмечает Б.Б. Инжиева: «в соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором. То есть, может быть предусмотрен односторонний порядок его изменения» [17, с. 96]. Соглашение об изменении договора купли-продажи земельного участка совершается в той же форме, что и договор.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен в судебном порядке только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. Существенным признается такое нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что вправе была рассчитывать. При этом та сторона, которой предоставлено право требовать изменения договора продажи в одностороннем порядке должна действовать добросовестно и разумно.

Законодатель также предоставляет право на изменение договора в случае наступления существенных изменений обстоятельств, из которых

стороны исходили при заключении договора и которые не могли разумно предвидеть.

При этом, для того, чтобы признать обстоятельство, послужившее основанием для изменения договора продажи земельного участка, существенным «необходимо наличие одновременно четырех условий:

- на момент заключения договора стороны не предполагали о возникновении такого обстоятельства;
- возникновение существенных изменений обстоятельств, вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при такой степени заботливости и осмотрительности, которые от нее требовались по характеру договора;
- исполнение договора без изменений его условий нарушало бы имущественные интересы сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
- из обычаев и существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона» [16, с. 77].

Можно привести следующий пример из практики: Главалтайимущество обратилось с иском к ООО «Горно-Алтайск Нефтепродукт» об изменении договора продажи земельного участка. Исковые требования были мотивированы тем, что выкупная цена земельного участка определена без учета сведений о кадастровой стоимости земельного участка, установленной по результатам государственной кадастровой оценки, что является существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора и в силу ст. 451 ГК РФ является основанием для его изменения. Арбитражный суд указал, что в силу п. 1 ст. 408 ГК РФ, исполненный надлежащим образом договор, обязательства по которому прекращены, не может быть изменен или расторгнут, в том числе, и в

судебном порядке по указанным истцом основаниям. Помимо этого, изменение кадастровой стоимости, не относится к числу тех обстоятельств, возникновение которых нельзя было предвидеть, поскольку государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в пять лет, результаты определения кадастровой стоимости земельных участков утверждены постановлением администрации Алтайского края, следовательно, внесение изменений в государственный кадастр недвижимости не влияет на существо правоотношений сторон и на основании этого заявление Главалтайимущество не подлежит удовлетворению [36].

Следует отметить, что значительное изменение обстоятельств может проявляться различными способами. С одной стороны, это может быть связано с уменьшением ценности исполнения обязательств, а с другой – с их увеличением, что делает выполнение обязательств для одной из сторон чрезмерно обременительным. Важно подчеркнуть, что изменения в законодательной сфере или политической ситуации в стране, как показывает практика, не являются достаточным основанием для признания обстоятельств существенными. На основе анализа судебных решений можно сделать вывод, что в каждом конкретном случае установление факта существенного изменения обстоятельств является прерогативой суда. Судебная практика демонстрирует, что необходимо учитывать множество факторов и обстоятельств, чтобы правильно оценить ситуацию.

В юридической литературе под расторжением договора купли-продажи земельного участка, как правило, понимается «полное прекращение ранее состоявшегося договора и всех вытекающих из него для сторон обязательств и прав» [16, с. 78]. Общие положения, касающиеся расторжения договоров содержатся в главе 29 ГК РФ, положения которые применяются исключительно к договорам купли-продажи в частности земельных участков, содержатся в главе 30 ГК РФ.

Согласно общим принципам, изложенным в законодательстве, существует несколько способов, позволяющих расторгнуть договор купли-

продажи земельного участка. Во-первых, стороны могут прийти к соглашению о расторжении договора, что является наиболее мирным и согласованным вариантом. Во-вторых, одна из сторон имеет право обратиться в суд с требованием о расторжении договора, если имеются на то законные основания. Третьим вариантом является односторонний отказ от исполнения условий договора, что может произойти в случае нарушения обязательств другой стороной. Наконец, существует возможность расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств, что подразумевает кардинальные изменения в условиях, при которых был заключен договор.

Расторжение договора по соглашению сторон представляется наиболее простым, поскольку никакого спора между сторонами относительно оснований и последствий расторжения не возникает, обе стороны изъявляют желание расторгнуть договор и прекратить свои права и обязанности по нему. Гражданское законодательство отдает предпочтение расторжению договора посредством соглашения сторон. По мнению И.И. Каменсковой, «такое расторжение менее всего требует правового регулирования вследствие своей бесконфликтности» [18, с. 127]. При этом, существует большое многообразие оснований для расторжения договора продажи земельного участка, вследствие чего законодатель не видит смысла в их конкретизации.

При расторжении договора купли-продажи земельного участка по взаимному согласию сторон возникает необходимость заключения дополнительного соглашения, которое официально фиксирует данный процесс. Это соглашение должно содержать все условия расторжения и, в частности, отражать изменения, касающиеся перехода права собственности на земельный участок. Кроме того, важно обеспечить регистрацию этих изменений в органах Росреестра, что является необходимым шагом для подтверждения правового статуса нового владельца.

Следующий способ расторжения договора зафиксирован в п. 2 ст. 450 ГК РФ, согласно данной норме, по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только при существенном нарушении

договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Вопрос о том, что именно следует понимать под существенным нарушением договора, является спорным. Исследователи утверждают, что для того, чтобы признать нарушение существенным, необходимо наличие следующих элементов: «факт нарушения договора, вина контрагента, значительный ущерб для лица, инициирующего расторжение договора, причинно-следственная связь» [8, с. 491]. Другие исследователи придерживаются иного мнения, и выделяют «четыре условия, которые в совокупности позволяют признать нарушение существенным, а именно: значительность негативных последствий нарушения, значительность самого нарушения как факта, утрата доверия к должнику, обоснованный интерес должника в сохранении договора или его отсутствие, недобросовестность должника» [20, с. 98].

Исходя из вышеперечисленных условий и анализа практической деятельности арбитражных судов РФ, С.А. Лопочюк систематизировал факты, которые влияют на признание нарушений существенными, к наиболее значимым относятся: срок неисполнения договора купли-продажи земельного участка; нарушение существенных условий договора; нарушение условий о целевом характере договора продажи; нарушение тех условий, которые способствуют достижению цели, ради которой был заключен договор продажи участка; неисполнение «основной» обязанности по договору и другие. При этом, как отмечает автор, нарушение не может считаться существенным, если оно устранимо [22, с. 79].

Помимо существенного нарушения договора продажи участка земли, законодатель предусматривает возможность расторжения договора и в случаях, прямо предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. В данном случае большое значение имеет наличие существенных нарушений условий договора. Степень существенности подлежит определению судом, исходя из представленных доказательств.

Односторонний отказ от исполнения договора купли-продажи земельного участка представляет собой один из возможных способов расторжения данного соглашения. Однако такая возможность допускается лишь в тех случаях, которые прямо указаны в законодательстве или предусмотрены самим договором. Если в соглашении между сторонами не оговорены особые условия, то применяются общие основания для одностороннего расторжения.

Во-первых, следует отметить, что, помимо подписания основного договора, продавец также несет ответственность за передачу земельного участка через оформление передаточного акта. Если продавец отказывается выполнить это обязательство, это может рассматриваться как нарушение условий договора. В таком случае покупатель получает право на односторонний отказ от исполнения обязательств по договору, что позволяет ему защитить свои интересы и избежать дальнейших рисков, связанных с неисполнением обязательств другой стороной. Подобным образом продавец может требовать расторжения договора, если покупатель отказывается принять земельный участок, который является предметом договора продажи земельного участка.

Во-вторых, в случае если покупатель отказывается уплатить стоимость земельного участка при одновременном уклонении от его принятия, продавец также в одностороннем порядке может отказаться от исполнения договора.

В-третьих, согласно п. 2 ст. 475 ГК РФ, в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружение неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

Так, нередко основанием для расторжения договоров является наличие различных подземных объектов, о которых покупатель не знал до начала

владения приобретенным участком. Например, по одному из дел суд указал, что «покупатель проявил должную степень заботливости и осмотрительности, так как провел 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» [28].

Похожее дело было рассмотрено в рамках Апелляционного определения Тверского областного суда, в котором 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» [5].

Еще одним способом расторжения договора продажи является расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Согласно п. 1 ст. 451 ГК РФ, существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

В соответствии с п. 2 ст. 451 ГК РФ, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно всех условий.

Инфляционные процессы не могут быть отнесены к числу обстоятельств, которые невозможно было предвидеть. Когда стороны заключают договорные отношения, они обязаны учитывать текущую экономическую ситуацию и делать прогнозы относительно ее возможных изменений.

В связи с этим, они не могли исключать вероятность роста цен на земельные участки в течение срока исполнения договора.

Следует отметить, что инфляция не считается тем изменением обстоятельств, которое законом признается основанием для возникновения права на судебное расторжение договора купли-продажи земельного участка.

Законодательство не связывает возможность расторжения такого рода договоров с колебаниями экономической ситуации, в частности, с инфляционными процессами, которые могут влиять на стоимость имущества.

В данной ситуации, стороны, заключившие договор, не могут ссылаться на инфляцию как на основание для обращения в суд с требованием о расторжении соглашения.

Вместо этого, для признания обстоятельств существенными и основанием для расторжения договора необходимо учитывать другие факторы, которые более непосредственно затрагивают условия сделки и обязательства сторон.

Кроме того, даже если обстоятельства изменились существенно, изменение условий договора через судебное решение, согласно ст. 451 ГК РФ, допускается лишь в исключительных случаях. Для того, чтобы суд мог изменить договор, необходимо установить хотя бы одно из оснований, перечисленных в пункте 4 указанной статьи. Это может быть, например, ситуация, когда расторжение договора противоречит общественным интересам, либо когда такое расторжение приведет к ущербу для сторон, который значительно превышает затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Росреестр, осуществляющий регистрацию перехода права собственности на земельный участок в процессе заключения договора, также производит регистрацию отчуждения земельного участка первоначальному собственнику.

Указанная процедура влечет за собой внесение изменений в реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основаниями для внесения

соответствующих изменений могут выступать как заявление заинтересованного лица, так и судебный акт, который представляется в Росреестр либо заинтересованным субъектом, либо государственным органом.

Вместе с тем, действие договора купли-продажи земельного участка и обязательства сторон считаются прекращенными с момента заключения соглашения о расторжении договора, а при расторжении договора купли-продажи земельного участка в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда о его расторжении.

Согласно п. 4 ст. 453 ГК РФ, «стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон» [10].

При этом, в соответствии с положениями абз. 2 п. 4 ст. 453 ГК РФ в случае, когда до расторжения одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60 ГК РФ), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Таким образом, из анализа вышеуказанных норм, можно сделать вывод, что на практике суды возлагают обязанность на каждую сторону вернуть исполненное по договору.

При этом важно отметить, что если при расторжении договора продажи только спорный земельный участок будет возвращен продавцу, то напрашивается вывод о том, что в тех случаях, когда продавец не предоставляет встречное удовлетворение, это рассматривается как отсутствие исполнения его обязательств. В результате расторжения договора купли-продажи земельного участка у продавца отпадает обязанность по предоставлению такого удовлетворения.

При этом, следует обратить внимание на то, что если продавец продолжает удерживать денежные средства, уплаченные покупателем в рамках исполнения договора как до его расторжения, так и после, это может рассматриваться как неосновательное обогащение.

Данная ситуация свидетельствует о том, что продавец получает выгоду без законных оснований, что может повлечь за собой необходимость возврата этих средств покупателю.

По итогам проведенного в данной главе выпускной квалификационной работы исследования можно сформулировать общий вывод, что порядок расторжения договора может быть достаточно простым процессом, например по соглашению сторон, однако существует много проблемных аспектов, которые необходимо обязательно соблюдать, иначе предпринятые действия не будут иметь юридической силы.

Вместе с тем, если сторонам не удалось урегулировать спор мирным путем, то они вправе обратиться в суд за защитой своего нарушенного права.

Порядок изменения договора или порядок его расторжения могут иметь общие основания, что способствуют выбору сторон на свое усмотрение либо отказаться от исполнения, либо требовать устранения допущенных нарушений.

Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

В своем историческом развитии, законодательство о сделках с землей претерпело изменения в зависимости от степени государственного вмешательства в экономическую сферу. В разные исторические периоды государство осуществляло контроль над земельными ресурсами, что непосредственно влияло на правила и процедуры, касающиеся купли-продажи земель. Например, в условиях жесткой централизованной экономики права собственников были ограничены, тогда как в более либеральные эпохи наблюдалось значительное смягчение этих ограничений и расширение возможностей для свободного распоряжения землей.

Как показало проведенное исследование, на сегодняшний день ни один нормативный акт не охватывает все аспекты, связанные с заключением договора продажи земельного участка. Даже в рамках гражданского законодательства отсутствует специальная норма закона в главе 30 ГК РФ, который бы содержала правила, относящиеся исключительно к договорам купли-продажи земельных участков.

Важно также подчеркнуть, что земля является природным объектом, и ее охрана, а также рациональное использование, находятся под регулированием как конституционного, так и земельного законодательства. Эти области права направлены на защиту земельных ресурсов и обеспечение их устойчивого использования.

В то же время, имущественные отношения, в которых земельные участки выступают в качестве предмета, должны регулироваться гражданским законодательством. Это разделение показывает, как различные правовые системы взаимодействуют друг с другом, создавая сложную структуру норм, касающихся земельных отношений и сделок с ними.

Существенными условиями, применительно к договору купли-продажи земельного участка, являются его предмет и цена.

Предмет данного договора – соответственно имущество в виде земельного участка. Для индивидуализации участка достаточно указать его кадастровый номер, однако на практике целесообразнее указать и другие данные участка. Если, например, в кадастровом номере будет допущена опечатка, они могут помочь установить, о каком объекте идет речь. Следует указать такие данные, как адрес или описание местоположения, площадь (кв. м), категорию земель, вид разрешенного использования.

Цена по договору купли-продажи земельного участка может быть согласована в твердой сумме или в договоре может быть закреплён порядок ее определения. Цена не может включать НДС, так как купля-продажа земельного участка не облагается этим налогом.

Сторонами договора купли-продажи земельного участка являются продавец и покупатель, причем на стороне продавца может выступать, если закон не допускает иного, только собственник соответствующего земельного участка. После заключения договора купли-продажи земельного участка у сторон имеется обязанность, связанная с процедурой регистрации перехода права собственности на земельный участок. При этом, сам договор купли-продажи участка государственной регистрации не подлежит.

Важнейшей обязанностью продавца является передача имущества покупателю, в свою очередь, ключевой обязанностью покупателя является уплата цены за земельный участок. В законе права и обязанности продавца сформулированы предельно лаконично. Продавец обязан передать покупателю предмет договора. Правам продавца корреспондируют обязанностям покупателя – получить оплату по договору (ст. 556 ГК РФ).

Ответственность сторон по договору купли-продажи земельного участка возникает при неисполнении или ненадлежащем исполнении данного договора. Важнейшая обязанность продавца заключается в передаче объекта недвижимости – земельного участка, определенного договором продажи.

Когда продавец отказывается передать покупателю данный земельный участок, последний вправе отказаться от исполнения договора в связи с тем, что предмет договора является индивидуально-определенной вещью. Покупатель также может требовать и возмещения убытков, которые возникли в результате неисполнения договора продажи земельного участка. Кроме того, покупатель имеет право требовать в судебном порядке принудительно передать ему земельный участок, оговоренный сторонами договора.

Различные правовые аспекты возникновения прав на землю порождают и различные земельные споры. Вместе с тем, единого порядка судебного разрешения такой категории дел, которую условно можно обозначить как «земельные споры» не установлен в процессуальном законодательстве. При этом законодатель данное понятие использует в ЗК РФ, однако без дальнейшего отражения в нормативных правовых актах или актах процессуального характера.

В данной связи, отсутствие законодательного определения земельного спора является существенным пробелом в действующей системе внутреннего законодательства, что порождает возникновение теоретических и практических проблем в правоприменении.

Порядок расторжения договора купли-продажи земельного участка может быть достаточно простым процессом, например по соглашению сторон, однако существует много проблемных аспектов, которые необходимо обязательно соблюдать, иначе предпринятые действия не будут иметь юридической силы. Вместе с тем, если сторонам не удалось урегулировать спор мирным путем, то они вправе обратиться в суд за защитой своего нарушенного права.

Порядок изменения договора купли-продажи земельного участка или порядок его расторжения могут иметь общие основания, что способствуют выбору сторон на свое усмотрение либо отказаться от исполнения, либо требовать устранения допущенных нарушений.

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование проблемных аспектов правового регулирования договора купли-продажи земельных участков по законодательству Российской Федерации позволяет сформулировать следующие предложения по совершенствованию законодательства:

- в гражданском законодательстве не содержится понятие «земельного участка» как объекта гражданского оборота, понятие «земельного участка» раскрывается в ЗК РФ, но уже с точки зрения объекта земельных отношений, в данной связи, действующее законодательство требует доработок, касающихся понятийного аппарата. Чтобы определить может ли конкретный земельный участок выступать в качестве объекта гражданского оборота, необходимо чтобы он обладал индивидуализирующими его признаками. Однако на сегодняшний день ГК РФ признаки, которые характеризуют земельные участки, не содержит, а имеющиеся в ЗК РФ недостаточны;
- в некоторых договорах в связи с особыми качественными характеристиками земельного участка и важностью исполнения договора в обусловленные сроки необходимо изменить подход законодателя и добавить в конструкцию договора купли-продажи новые существенные условия, такие как срок исполнения передачи земельного участка сельскохозяйственного назначения и качество земельного участка;
- необходимо признать утратившим силу п. 2 ст. 8.1 ГК РФ и дополнить данную норму пунктом 2.1 следующего содержания: «государственная регистрация является фактом, подтверждающим возникновение, изменение и прекращение прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, если иное не установлено законом», также представляется необходимым внести изменения в п.

5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», исключив из нее слово «единственным»;

- следующая проблема затрагивает момент определения правового положения покупателя недвижимого имущества в период с момента передачи ему недвижимой вещи и до регистрации перехода права собственности. Как физические свойства, так и правовой режим трансформируются при изменении, возникающих в процессе использования земельного участка, что, соответственно, и составляет содержание правомочия распоряжения. Так, в ситуации, когда покупатель земельного участка до регистрации права на него возведет строение, то, соответственно, между последним и земельным участком возникнут юридические связи. Такие связи имеют следствие в виде изменения правового режима земельного участка. Передача имущества покупателю влечет прекращение фактического господства над вещью со стороны продавца и утрату им правомочий владения и пользования. Таким образом, продавец продолжает считаться собственником имущества, вместе с тем, он не вправе им распоряжаться, так как покупатель становится его законным владельцем. Решение рассматриваемой проблемы заключается в законодательном закреплении за одним из участников правоотношения обладания возможностями по распоряжению вещью.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абрамчук И.А. Существенные условия договора купли-продажи земельных участков. Признание договора недействительным // Экономика и социум. 2022. № 12. С. 1236-1241.
2. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 31.01.2022 по делу № 33-16971/2022 // СПС Консультант Плюс
3. Апелляционное определение Самарского областного суда от 10.03.2023 по делу № 33-1023/2023 // СПС Консультант Плюс
4. Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 18.07.2023 по делу № 33-13867/2023 // СПС Консультант Плюс
5. Апелляционное определение Тверского областного суда от 27.07.2023 по делу № 33-3309/2023 // СПС Консультант Плюс
6. Ванина Я.А. Актуальные проблемы, возникающие в процессе признания недействительным договора купли-продажи земельного участка // Актуальные проблемы общества, экономики и права в контексте глобальных вызовов: сборник материалов научно-практической конференции. – Санкт-Петербург, 2022. С. 326-330.
7. Воропай А.В., Родина М.Е. Особенности договора купли-продажи земельных участков // Правовой порядок и современный мир: сборник статей научно-теоретической конференции. М., 2020. С. 724-728.
8. Гапин Д.А. Актуальные проблемы договора купли-продажи земельных участков в РФ // Вестник науки. 2024. № 6. С. 486-493.
9. Гогичаев Г.Г., Айдарова Н.Г. Некоторые вопросы регулирования существенных условий в договоре купли-продажи земельных участков // Бюллетень Владикавказского института управления. 2023. № 66. С. 106-110.
10. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

11. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
12. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
13. Детковская А.В. Особенности купли-продажи земельных участков по законодательству Российской Федерации // Право и государство: культурологическое измерение. Научно-практическая конференция. Санкт-Петербург, 2023. С. 180-181.
14. Дикарев Р.А. Стороны договора купли-продажи земельного участка // Крымский Академический вестник. 2020. № 16. С. 77-83.
15. Земельный кодекс РФ от 02.11.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст. 4147.
16. Ибрагимов Р.И., Павлюс И.В. Правовые особенности купли-продажи земельного участка // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2024. № 3. С. 76-78.
17. Инжиева Б.Б. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков: тенденции и перспективы // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2022. № 4. С. 95-99.
18. Каменскова И.И. Договор купли-продажи земельных участков: общая характеристика // Молодой ученый. 2023. № 43. С. 126-128.
19. Конституция РФ от 12.12.1993 (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. 1993.25 декабря.
20. Лебедева Е.В. О договоре купли-продажи земельного участка // Актуальные вопросы современной науки и образования: сборник статей научно-практической конференции. Пенза, 2023. С. 97-99.
21. Лебедева Е.В. О договоре купли-продажи земельного участка // Актуальные вопросы современной науки и образования: сборник статей научно-практической конференции. Пенза, 2023. С. 97-99.

22. Лопочюк С.А. Ответственность за неисполнение обязательств по договорам купли-продажи земельных участков // Крымский Академический вестник. 2018. № 7. С. 76-80.

23. Маллаев Ш.И. Договор купли-продажи земельного участка // Закон и право. 2024. № 6. С. 131-134.

24. Марьин Е.В. О некоторых аспектах договора купли-продажи земельного участка // Научный аспект. 2023. Т. 6. № 10. С. 776-779.

25. Налоговый кодекс РФ (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3824.

26. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ: утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016 г. № 3(2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 5.

27. Определение Верховного суда РФ от 24.11.2020 № 117-КГ20-2-К4 // СПС Консультант Плюс

28. Определение Козельского районного суда Калужской области от 01.12.2023 по делу № 2-3-439/2023 // СПС Консультант Плюс

29. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.10.2020 № 48-КГ20-13-К7 // СПС Консультант Плюс

30. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 12.07.2019 № 307-ЭС19-5241 // СПС Консультант Плюс

31. Пастернак М.С. История развития категории недвижимости в российской дореволюционной цивилистике // Сборник материалов научно-практической конференции. М., 2023. С. 274-279.

32. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.04.2022 по делу №А53-36788/2022 // СПС Консультант Плюс

33. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и

других вещных прав» (ред. от 12.12.2023) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

34. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного суда РФ. 2015. № 8.

35. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.05.2006 по делу № А08-7744/06-5 // СПС Консультант Плюс

36. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.05.2023 по делу № А03-4531/2023 // СПС Консультант Плюс

37. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.03.2022 по делу № А72-5170/2022 // СПС Консультант Плюс

38. Приказ Росреестра от 02.09.2020 № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» (ред. от 22.11.2023) // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 02.10.2020.

39. Решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 07.06.2023 по делу № 2-2687/2023 // СПС Консультант Плюс

40. Сабанина Н.О., Попов С.А. Историческая эволюция формирования правового режима земельных участков в России // Вестник Московского государственного университета технологий и управления. Серия общественных наук. 2023. № 2. С. 70-74.

41. Скрипкин И.Н. Купля-продажа земельных участков: проблемы правового регулирования // Теория права и межгосударственных отношений. 2022. № 9. С. 139-146.

42. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

43. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (ред. от 06.04.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

44. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

45. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

46. Холина В.П. К вопросу об истории возникновения понятия недвижимости // Актуальные вопросы современной науки: сборник статей научно-практической конференции. Уфа, 2023. С. 126-131.

47. Юнусова С.Н. Земельный участок как предмет договора купли-продажи // Крымский Академический вестник. 2020. № 16. С. 224-228.