

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)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

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

Обучающийся

И.А. Абрамчук

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный  
руководитель

канд. полит. наук Д.С. Горелик

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

Тольятти 2023

## Оглавление

Введение .....	3
Глава 1 Земельный участок как объект купли-продажи .....	10
1.1 Понятие земельного участка.....	10
1.2 История законодательного регулирования правового режима земельного участка .....	16
Глава 2 Договор купли-продажи земельных участков по законодательству Российской Федерации .....	24
2.1 Стороны договора купли-продажи земельных участков .....	24
2.2 Заключение и исполнение договора купли-продажи земельных участков .....	27
2.3 Расторжение и недействительность договора купли-продажи земельных участков .....	37
Глава 3 Актуальные проблемы и пути совершенствования договора купли-продажи земельных участков .....	44
3.1 Современные проблемы правового регулирования договора купли-продажи земельных участков .....	44
3.2 Совершенствование правового регулирования договора купли-продажи земельных участков .....	56
Заключение .....	62
Список используемых источников и используемой литературы .....	67

## Введение

Актуальность темы данного диссертационного исследования определяется многими факторами. Первым из которых следует назвать необходимость создания эффективного механизма правового регулирования сделок, связанных с земельными участками, поскольку на практике хозяйствующие субъекты нередко сталкиваются с проблемами в данной сфере.

Можно констатировать значительную общественную потребность обеспечения устойчивых гарантий защиты имущественных интересов хозяйствующих субъектов, существующую в Российской Федерации в наши дни. Ведь большие изменения в гражданском законодательстве Российской Федерации, связанные с утверждением рыночных экономических отношений в нашей стране, с одной стороны, а также специфика земельных участков, как объекта гражданских правоотношений, наряду с высокой степенью востребованности гражданско-правового оборота земельных участков, с другой стороны, выявили необходимость более детального законодательного рассмотрения и системного научного исследования правового регулирования оборота земельных участков, в том числе договоров купли-продажи, аренды недвижимого имущества на основе практического опыта их применения хозяйствующим субъектом.

В целом нельзя не отметить, что сам процесс расширения договорных форм положительно сказывается на качестве жизни наших соотечественников, способствует повышению уровня жизни населения в нашей стране. Сделки с земельными участками занимают среди всех договоров особо значимое место. Они отражают кардинально новый подход к правам собственника, установленный нормами гражданского законодательства РФ. В настоящее время собственнику законодательно разрешено совершать в отношении принадлежащего ему на праве собственности имущества любые действия, не противоречащие закону, и не нарушая права и законные интересы других лиц.

Развитие рыночной экономики в нашей стране, которое дает толчок развитию рынку недвижимости. Развитие торговых отношений способствует становлению гражданского общества и росту правосознания граждан, укреплению гражданского оборота вещей. Немало важную роль в решении этой задаче играют правовые нормы, определяющие статус недвижимости согласно законодательству Российской Федерации, а также правовые механизмы регулирования совершения субъектами гражданских правоотношений различных гражданско-правовых сделок связанных с недвижимостью.

Необходимость развития правового регулирования купли-продажи земельных участков вызвана многими факторами. Рост населения и увеличение потребности в жилых и коммерческих объектах приводят к тому, что земельные участки становятся все более ценными и востребованными. Это, в свою очередь, приводит к увеличению количества сделок с землей и, следовательно, к необходимости усовершенствования правового регулирования этих сделок. Недостаток земли и неравномерное ее распределение также являются факторами, которые приводят к необходимости развития правового регулирования купли-продажи земельных участков. В некоторых регионах земля может быть очень дорогой, а в других - ее может не хватать вообще. В таких условиях важно иметь четкие правила и процедуры для совершения сделок с землей. Проблемы экологии и сохранения природных ресурсов также требуют развития правового регулирования купли-продажи земельных участков. Например, необходимо устанавливать правила использования земли, чтобы не нарушать экологическое равновесие и не наносить ущерб окружающей среде. Наконец, развитие правового регулирования купли-продажи земельных участков также связано с необходимостью защиты прав собственности и предотвращения мошенничества. Четкие правила и процедуры могут помочь предотвратить случаи незаконной продажи земли и защитить права собственников.

За последние годы население совершает все большее количество сделок, предметом которых выступает земельный участок.

В ходе реформирования сферы недвижимости законы регулярно претерпевают изменения. Появляющиеся нововведения говорят о том, что законодатель стремится урегулировать отношения, связанные с таким сложным объектом как земельные участки. Однако на практике осталось немало неурегулированных вопросов и проблем, а также появляется все больше и больше нюансов в совершении сделок.

Поэтому необходимо исследовать правовое воздействие, оказываемое на участников правоотношений, возникающих вокруг оборота земельных участков, охраны и защиты законных прав и интересов владельцев земли, а также особых прав, которыми эти участники наделяются.

Вторым фактором, подтверждающим актуальность настоящего исследования является расширение судебной практики в области споров, связанных с применением юридическими и физическими лицами правовых норм из области распоряжения земельными участками, а также констатация наличия на сегодняшний день в отечественной законодательной базе, посвященной земельным отношениям, существенных недоработок, в совокупности с необходимостью совершенствования правовых норм в рассматриваемой сфере, также определили актуальность выбранной темы диссертационного исследования.

Степень научной разработанности темы. Закономерно, что проблемы земельных отношений, занимающие ключевое место в хозяйственном обороте, многократно поднимались в различных трудах исследователей, ведь купля-продажа земельных участков выступает мощным рычагом регулирования рыночных отношений.

В настоящее время вопросы, связанные с защитой права собственности, возникновением и прекращением права собственности на объекты недвижимого имущества, в том числе земельные участки достаточно широко исследованы, в современной юридической литературе можно отметить работы

на тему исследования таких авторов как С.С. Алексеева, В.В. Витрянского, Е.А. Суханова, О.Н. Садикова, В.А. Белова, Н.И. Матузова, А.В. Малько, О.М. Козырь, С.П. Гришаева, Н.А. Сыроедова и других ученых-юристов. Однако, процессуальные аспекты защиты права собственности остаются недоисследованными ввиду происходящих изменений в законодательстве, техническим прогрессом и развитием общественных отношений, требуют всестороннего изучения и анализа, необходимого для теоретического и практического применения данного института.

Целью данной диссертации соответственно её теме является комплексный анализ проблем гражданско-правового регулирования договора купли-продажи земельных участков на основе изучения практики оборота земельных участков, а также выработка предложений по совершенствованию норм гражданского законодательства.

Для достижения поставленной цели следует решить комплекс задач:

- рассмотреть понятие земельного участка;
- исследовать историю законодательного регулирования правового режима земельного участка;
- охарактеризовать стороны договора купли-продажи земельных участков;
- изучить особенности заключения и исполнения договора купли-продажи земельных участков;
- проанализировать вопросы расторжения и недействительность договора купли-продажи земельных участков;
- выделить проблемы, связанные с куплей-продажей земельных участков.

Объектом диссертационного исследования являются гражданские правоотношения, складывающиеся в процессе при заключении, изменении и прекращении прав на земельные участки в результате купли-продаже.

Предметом диссертационного исследования являются нормы права, правовые акты по теме регулирования договора купли-продажи земельных участков.

Методологическую основу исследования составляет использование комплекса средств и методов, которые позволяют нам в возможно максимальной степени всесторонне проанализировать предмет исследования и сделать соответствующие научные выводы, а именно: общенаучные, частно-научные и специальные методы сбора, анализа и обобщения теоретического материала, дедукции и индукции, а также формально юридический, сравнительно-правовой методы. На основе стремления к глубине знаний, нами использовался метод восхождения от общего к частному.

Изучение теоретических вопросов споров, связанных с защитой права собственности с позиций материалистической диалектики, позволяет в значительной степени полноценно, объективно рассмотреть понятия в исследуемой теме в разных аспектах. Сравнительный метод позволил показать позиции ученых и на основе их мнений сделать собственные выводы и предложения.

Системный метод дал возможность рассмотреть процессуальные особенности участия собственников имущества в спорах о праве собственности. При помощи функционального метода нам удалось рассмотреть подходы к правовому регулированию процессуальной защиты участников имущественных прав.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается том, что их можно использовать для совершенствования работы хозяйствующих субъектов, физических лиц. Результаты данного исследования могут использоваться для проведения учебных занятий по договорному или гражданскому праву в учебных заведениях.

Анализ нормативных источников и судебной практики в сфере процессуальной защиты прав собственников позволил выявить проблемы, возникающие у участников правоотношений и пути их решения.

Эмпирическая основа состоит из материалов судебной практики, которая подтверждает полученные в исследовании выводы и позволяет актуально отразить проблематику современного периода защиты права собственности способами, предусмотренными действующим законодательством.

Теоретическую основу исследования составляют труды следующих авторов: О. С. Автухова, Е. Н. Абанина, Н. Н. Аверьянова, А. П. Анисимов, М.А. Аливердиева, А. П. Анисимов, Э. А. Антипин, Е. В. Балашов, Н.В. Бандурина, Н. А. Власенко, К. А. Головьев, В. Г. Голубцов, Э. А. Гряда, А. Р. Гусейханова, Т. А.Дугарская, Е. А. Корепина, А. В. Зуев, Н. Казакевич, А. Н. Каюков, С. В. Кожанова, З. К. Кондратенко, М. С. Кочетова, А. П. Лиманская, О. А. Малютина, Н. В. Михалева, М. А. Мусалов, Д.Н. Небиеридзе, П. В. Нестерова, А. Д. Никитина, А. Н. Ниязова, Т. Нуждин, М. А. Отчиев, А.Р. Панькова, А. Н. Петрукович, А. С. Подмаркова, И.В. Пожаров, Е.В. Резников, К. О. Реутов, М. В. Рыбкина, Е. Г. Семенова, В. А. Стрельников, К.С. Талицких, Д. А. Тоточенко, С. С. Тращилова, Ф. В. Чежин, Н.А. Чувашова, Е. Д. Щербань, Ю. Н. Якушкина.

Гипотеза исследования - несмотря на наличие законодательных норм, регулирующих договор купли-продажи земельных участков в Российской Федерации, существуют актуальные проблемы, связанные с его заключением и исполнением, такие как отсутствие единой практики применения законодательства, низкий уровень правовой культуры участников сделки, возможность злоупотребления правом собственности на земельные участки и другие.

Положения, выносимые на защиту:

- несоответствие кадастровой стоимости и рыночной стоимости земельных участков. Это может приводить к тому, что стороны не могут договориться о цене, что может стать причиной отказа от сделки;



- отсутствие необходимых документов. Для заключения договора купли-продажи земельного участка необходимо наличие определенных документов, таких как правоустанавливающие документы, технический паспорт, кадастровый паспорт и т.д. Отсутствие необходимых документов может стать причиной отказа от сделки;
- недостаточная информация о земельном участке. Некоторые продавцы могут скрывать информацию о земельном участке, такую как наличие ограничений или обременений на участке. Это может привести к тому, что покупатель не сможет использовать участок по своему усмотрению, что станет причиной отказа от сделки;
- несоответствие договора купли-продажи требованиям законодательства. Договор купли-продажи земельного участка должен соответствовать требованиям законодательства, в противном случае он может быть признан недействительным.

Структура и содержание работы. Настоящая работа включает в себя введение, три главы, которые включают шесть параграфов, заключение, список используемых источников и используемой литературы.

## **Глава 1 Земельный участок как объект купли-продажи**

### **1.1 Понятие земельного участка**

Право частной собственности на недвижимые вещи, с одной стороны, представляет собой неотъемлемое право как физических, так и юридических лиц приобретать земельные участки в собственность (ст. 35, 40 Конституции РФ), с другой стороны вызывает необходимость определения правового механизма реализации данных прав, а также установления необходимых ограничений, ввиду особого объекта правового регулирования и его социальной значимости для государства и общества в целом.

Задача отечественного гражданского законодательства заключается в обеспечении защиты права собственности, так как именно этот правовой институт выделяется наряду с другими обязательными условиями воплощения в жизнь декларированных принципов и идеалов правового гражданского общества.

Ученые неоднократно поднимали вопросы и проблематику особенностей и правовой природы отношений, связанных с земельными участками. Однако, до сих пор единогласия не достигнуто в по вопросам землевладения и пользования и отнесения земельных отношений к гражданско-правовому или земельному регулированию [18, с.5].

Так, например, Ф. В. Чежин выражает мнение ряда ученых о правовом регулировании вопросов владения участками земли земельным законодательством и это подтверждают многие цивилисты.

Говоря о самом определении земельного участка, стоит отметить тот факт, что ГК РФ содержит его определение – это недвижимое имущество, которое представляет собой поверхность земли в установленных границах (ст. 141.2 ГК РФ). Теперь оно совпадает с определением в ЗК РФ (ст. 11). Следовательно, в настоящее время осуществлена попытка разрешения вопроса

о том, что именно является объектом гражданских прав: земля или земельный участок.

Однако, если обратиться к тексту Конституции РФ, то можно увидеть направление равносильного применения дефиниций «земельный участок» и «земля».

На это обращает внимание и Д. А. Тоточенко, обращая внимание на ст. 9 Конституции РФ, содержащей понятие «земля», касаемо установления форм права собственности.

Положения ГК РФ, определив в ст. 142.1 определение земельного участка, вместе с тем оперирует и термином «земля» в ст. 129 ГК РФ, обозначая ее объектом гражданских прав.

Эта же двойственность прослеживается и в позициях Конституционного суда РФ. Так в одном из своих Определений суд называет землю в качестве товара землю, которой присущ особый порядок ее использования и перехода прав на нее [5, с.766].

Полагаем, что правильнее в качестве объекта гражданских прав использовать термин «земельный участок», а в случае употребления в качестве природного объекта, правильнее использовать термин «земля».

Далее отметим, что правовое регулирование в отношении части земельных участков пока недостаточно сформировано. Вместе с тем практическая необходимость участия в гражданском обороте части земельного участка существует. Так, например, для размещения интернет антенн в настоящее время заключаются договоры оказания услуг, размещения оборудования, которые практически замещают собой арендные отношения.

В свое время термин «часть земельного участка» был исключен из гражданского оборота, что дало основание понимать, что законодатель не считает части земельных участков объектами гражданских прав, а регулирует отношения только в целом.

Итак, исходя из вышеизложенного можно констатировать, что правовое регулирование отношений, связанных с земельными участками, развивалась

одновременно со становлением государственности и дальнейшим развитием Российской Федерации.

Становление современного законодательства прошло несколько этапов и продолжается развиваться и в настоящее время. Однако до сих пор остаются неурегулированными вопросы терминологии и сделок в отношении частей земельных участков, так как современное законодательство не предусматривает их в качестве объектов гражданских прав.

«К рассматриваемому объекту гражданских прав в обязательном порядке предъявляются требования о соблюдении правил целевого назначения и разрешенного использования.

Земельный участок является индивидуально-определенной вещью. Поскольку такими вещами всегда выступают объекты недвижимости, то необходимо обратиться к статье 130 ГК РФ, которая и относит земельные участки к этим объектам. Отсюда следует, что основным условием для признания земельного участка недвижимостью является его индивидуализация.

Индивидуализация представляет собой процесс обозначения особенных характеристик участка, которые позволяют однозначно выявить один земельный участок среди других. Такими основными признаками являются площадь, границы, расположение участка» [22, с. 55].

Межевание, в результате которого осуществляется замер земельного участка и определение координат на местности осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон № 218-ФЗ) и Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О кадастровой деятельности».

Межевание необходимо в обязательном порядке в случаях:

- для оформления прав собственности;
- для разъединения, объединения земельного участка;
- уточнение границ земельных участков между собственниками.

Одним из свойств земельного участка является его оборотоспособность, критерии которой будут рассмотрены нами далее.

Полагаем, что сегодня назрела необходимость разработки региональной концепции развития земельных отношений, учитывающей как межотраслевую юридическую связь, так и разрешающей ключевые проблемы регионального земельного законодательства общими методами, основываясь на интеграции природных, политических, экологических, социальных и других факторов.

Необходимо подчеркнуть, что земельные отношения формируются в соответствии с идеологическими, экономическими, правовыми, нравственными, социальными, экологическими и другими общественными стандартами и нормами, регулирующими отношения в обществе по поводу земельной собственности. Отсюда следует, что земельные отношения – понятие, объединяющее природно-экологическую, социально-экономическую и организационно-управленческую составляющие.

Анализ специального законодательства и практики его применения позволяет сформулировать принципы, на которых основано выполнение уполномоченными государственными органами своих функций в области государственного регулирования земельных отношений. К ним относятся:

- многообразие и равноправие всех форм собственности, владения и пользования землей;
- государственные мероприятия по улучшению качества и охране земель;
- разделение функций между соответствующими уровнями органов государственной власти и недопустимость вмешательства одних государственных органов в функции других;
- ответственность субъектов земельных отношений;
- открытость данных и достоверность информации о земельных участках;
- дифференцированный подход к регулированию порядка использования земель различных видов и категорий;

- целевое использование земельного участка с проведением государственной регистрации прав на землю;
- платность пользования землей;
- эффективность правового регулирования земельных отношений и др.

Отметим, что в настоящее время объединены две системы учета – кадастровый учет земельных участков и государственная регистрация прав на них [19, с.11].

С принятием этого Закона № 218-ФЗ упрощена процедура государственной регистрации земельных участков и прав на них, в том числе передача документов с помощью электронной системы с целью:

- регистрации права собственности;
- регистрации перехода права собственности;
- регистрации права аренды или прекращения права аренды;
- регистрации сервитута;
- регистрации обременений в виде залога, ипотеки;
- регистрации прекращения права собственности (например, ввиду отказа от земельного участка).

Введение Закона № 218-ФЗ, объединившего две системы регистрации, повлекло за собой множество положительных изменений:

- сокращение срока процедуры регистрации и постановки на учет;
- уменьшение количества предоставляемых документов для регистрации прав;
- уменьшение рисков, связанных с реестровыми ошибками;
- снижение бумажного документооборота.

В настоящее время Росреестр, как орган осуществляющий учет и регистрацию прав на земельные участки, осуществляет ведение Единого государственного реестра недвижимости – ЕГРН.

В результате проведенной реформы и объединения двух реестров были исключены одинаковые разделы и предотвращены земельные споры, которые

имели место ранее в виду наличия нескольких разделов на один и тот же объект.

На сегодняшний день завершаются работы по объединению реестров и обобщению данных.

Несмотря на в целом позитивный характер нововведений, введенных в течение последних нескольких лет в сфере реформирования института государственной регистрации прав на недвижимость, в частности, расширение полномочий нотариусов в сфере государственной регистрации прав, обеспечения открытого доступа к сведениям об объектах недвижимости и прочее, следует констатировать, что такие изменения обусловили более благоприятные условия для противоправного завладения недвижимым имуществом и несанкционированного вмешательства в работу государственного реестра.

Речь идет об активизации деятельности так называемых «черных нотариусов». Ведь расширение доступа к информации в ЕГРН создало ситуацию, когда нотариусы и соответствующие работники в органах местного самоуправления, имея доступ в государственные реестры и узнав персональные данные владельца недвижимого имущества, имеют возможность вносить изменения в отношении владельцев предприятий или имущества [29, с.443].

Также следует отметить, что в связи с введением ряда законодательных новелл возникла еще и проблема обеспечения безопасности и сохранности государственного реестра прав. Причем проблема приобрела организационно-технического характера, ведь выросла угроза потери сведений, содержащихся в государственном реестре, в частности, из-за возможного повреждения оборудования, обеспечивающего бесперебойную доступ к реестру.

Из указанного выше следует, что нововведение в сфере осуществление государственной регистрации прав на недвижимость, открытый доступ к данным реестра и другие законодательные изменения не только стали положительным толчком на пути совершенствования института

государственной регистрации прав в нашей стране, но и создали целый плацдарм для различных манипуляций и злоупотреблений со стороны недобросовестных субъектов государственной регистрации прав на недвижимость. В то же время отсутствие строгой административной и уголовной ответственности нотариусов как специальных субъектов государственной регистрации способствовало возникновению случаев, связанных с рейдерством и незаконным переоформлением прав на имущество.

По внедрению электронного обращения информации, подтверждающей вещные права, следует заметить, что, безусловно, такие прогрессивные для нашей правовой системы изменения воспринимаются очень положительно, ведь чрезвычайно важным сегодня является внедрение положительного опыта зарубежных стран и эффективных механизмов правового регулирования государственной регистрации прав. В то же время считаем, что указанные новеллы с практической точки зрения характеризуются противоречивостью, ведь граждане в нашей стране привыкли к бумажной форме документов на недвижимое имущество, которые должны быть оформлены письменно на соответствующих бланках государственного образца со степенями защиты, содержать печать и подпись органа, уполномоченного выдавать такой документ. Однако в настоящее время вещные права начали подтверждаться только записями в государственном реестре, что в свою очередь повлекло недоверие граждан к институту государственной регистрации.

## **1.2 История законодательного регулирования правового режима земельного участка**

Недвижимое имущество выступает в качестве основного участника всех хозяйственных и социальных процессов. «Оно может входить в часть активов предприятия, либо выступать в качестве самостоятельного потребительского товара длительного пользования. Подобный разброс ролей недвижимости в экономической сфере определяет разнообразный характер связей ранка



недвижимости с рыночной экономикой в целом, а также сложность внутренней структуры рынка недвижимости» [47].

До сих пор остаются нерешенными многие вопросы в области регулирования отношений, связанных с земельными участками.

В связи с этим вначале возникает необходимость для всестороннего и комплексного изучения истории становления регулирования земельных отношений в современной России [38, с.5].

До современного периода становления и развития российского права – в советский период, регулирование правоотношений с землей осуществлялось земельным законодательством.

Как известно в советский период частного вида права собственности на землю не существовало. Владение осуществлялось на правах

Право частной собственности на землю сформировалось в период становления государственности современной России в 1990 году. Впервые была введена плата за землю, начал формироваться институт аренды.

Развитие земельных отношений продолжалось в течение непростого периода перехода к рыночной экономике и становления гражданского и земельного права.

Изначально начал формироваться земельный фонд и устанавливаться земельный налог, за органами местного самоуправления было закреплено право распоряжения земельными участками.

Вторым периодом развития можно назвать становление арендных отношений, становление частной собственности юридических и физических лиц и учета земельных участков, установление правил перераспределения земель и учета гражданского оборота земель. Принятие Конституции РФ в 1993 году закрепило право частной собственности на землю.

Третьим периодом можно назвать массовый период приватизации земельных участков. Проводилась массовая реорганизация совхозов, колхозов. К середине 90-х годов была сформирована целая система

нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, как с недвижимым объектом, так и с природным.

Гражданским законодательством Гражданским кодексом РФ (далее ГК РФ) были сформированы нормы приобретения и перехода прав на земельные участки, в том числе прав собственности, аренды, пожизненного владения.

Был сформирован институт кадастрового учета и государственной регистрации земельных участков. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, как институт исторически возник в 90-х годах 20-го века. В период развития рынка недвижимости, возрастающих объемов строительства недвижимости очевидной стала необходимость защиты конституционных прав физических и юридических лиц и одновременно государства при совершении сделок с недвижимостью и возникновении и переходе права собственности на объекты. Это предопределило появление и дальнейшее развитие института государственной регистрации прав. Многогранность государственной регистрации прав как правового явления определяет его значение.

Порядок регистрации был добровольным, однако только до тех пор, пока имущество не становилось объектом оборота. В этом случае обладатель права должен был зарегистрировать его в установленном законом порядке, на основании определенных правоустанавливающих документов.

Принятие действующего Земельного кодекса РФ в 2001 (далее ЗК РФ) стало дальнейшим прогрессивным шагом в регулировании земельных отношений.

Однако, несмотря на все проводимые реформы в земельном и гражданском законодательстве, они не устранили всех имеющихся проблем.

Отметим, что за последнее десятилетие численность земель в частной собственности практически не увеличилась и на 1 января 2023 года всего лишь 7,8% земельного фонда страны.

Из этого следует, что большая часть земельного фонда сосредоточена в государственном и муниципальном управлении.

Регулирование земельных отношений претерпело много изменений в прошлом и будет продолжать меняться в связи с постоянно меняющимися и возникающими социальными отношениями.

Сама необходимость выделения для объектов недвижимости в виде земельных участков специальных правил, регулирующих их участие в имущественном обороте, обусловлена специфическими признаками таких объектов, среди которых:

- кадастровый номер;
- адрес;
- оборотоспособность;
- площадь;
- координаты, границы и расположение на местности (идентификация);
- категория, целевое назначение;
- правовой статус.

Значимая роль земельных участков в экономической и социальной сфере вызвало необходимость разработки прав, которые стали регламентировать их специальный правовой режим.

Правовой режим земельных участков упорядочивает основания возникновения прав собственности и иных прав на рассматриваемые объекты.

С момента возрождения института недвижимости менялись и органы кадастрового учета. Неизбежные в этом случае ошибки могли привести к совпадению границ земельных участков, к регистрации одного и того же объекта за разными собственниками под разными адресами и т. д. Наконец, сам плюралистический подход к понятию «недвижимость», избранный законодателем, во многом способствовал засилью разнообразных объектов, свойства которых не позволяют обывателю однозначно отнести их к движимости или недвижимости, что, в свою очередь, порождает дополнительные проблемы при регистрации прав на такие объекты [31, с.76].

В отсутствие надлежащего способа защиты нарушенного права, пострадавшее лицо оказывалось в ситуации, когда существующий правопорядок не мог в должной степени защитить его права. В этом случае можно говорить о нарушении ст. 45 Конституции Российской Федерации, которая гарантирует государственную защиту права.

Наряду с этим наличие такого пробела имело и еще одно глобальное последствие: Е. П. Пугачев указывает, что в ситуации такой правовой неопределенности относительно надлежащего способа защиты оставалось слишком много места для различного рода «фантазий правоприменителя». В связи с этим широкое распространение получили такие способы защиты, как признание недействительным зарегистрированного права, признание недействительной записи в реестре прав.

В ГК РФ в настоящее время имеются специальные правила о праве собственности, касающиеся объектов недвижимости в том числе земли (Глава 17). В ст. 130 ГК РФ «Недвижимые и движимые вещи» приведена классификация недвижимых вещей, в которой перечисляются и земельные участки. Здесь же отметим, что практика использования статьи 130 ГК РФ породила множество вопросов, и даже на сегодняшний день статья 130 ГК РФ остается одной из самых критикуемых статей.

Единого подхода к определению понятия недвижимости, к которой относятся земельные участки, и его значению нет, оно раскрывается через множество различных правовых терминов с привлечением институтов из различных отраслей права.

Для наилучшего понимания понятия недвижимости необходимо обратиться к истории его возникновения и развития. Кроме того, таким образом можно проследить связь недвижимости с различными отраслями права.

«На ранних этапах становления общества и, соответственно, права, деление на отрасли было возможно лишь в познавательных целях и представляло собой лишь примерную градацию. Это связано со

значительными изменениями в главных ценностях человечества. Нашим далеким предкам собственность (в особенности жилища, земли) была необходима для выживания. Для людей, живших в аграрном этапе развития общества, сохранность земли и прав на нее являлось первостепенным интересом. Поэтому наказания для людей, нарушающих эти важнейшие права, были особенно суровы. В современном мире аналоги таких наказаний содержатся лишь в уголовном законодательстве» [33, с.5].

Понятие «недвижимое имущество» происходит из Римского права. В Римском праве существовало различие между движимым и недвижимым имуществом. Недвижимым имуществом считались земельные участки, здания и сооружения, а также все, что было прочно связано с землей и не могло быть перемещено без ее повреждения. Движимым имуществом же считались все остальные вещи, которые могли быть передвинуты с одного места на другое.

Это различие между движимым и недвижимым имуществом было унаследовано многими современными правовыми системами, включая европейские и американские. В современном российском законодательстве, например, недвижимое имущество определяется как земельные участки, включая надземную и подземную части, а также все, что прочно связано с землей, включая здания и сооружения. [11, с.445].

«Для законодателя того времени наибольшее значение играла действительная природа объектов. Так, к недвижимости относились земельные участки, а также недра земли, и все, что было создано и получено с использованием надела собственника. Это позволяло отнести к недвижимости постройки и растения, произрастающие на данной земле. Такие объекты рассматривались как неотделимые улучшения и были связаны с традиционной недвижимостью - землей.

В советский период понятие «недвижимость» не применялось, так как само явление частной собственности противоречило действующей идеологии и законодательству, все наиболее важные для жизни общества объекты, в том числе и земли, становились собственностью государства и имели

необходимость в отдельном регулировании» [22, с.225].

«Однако, несмотря на то что в историческом развитии прослеживаются определенные закономерности, для лучшего понимания данной категории, ее рассматривают не только в правовом, но и в экономических и социальных проявлениях.

Социальная роль недвижимости состоит в удовлетворении потребностей людей, как материального, так и социально-культурного плана. Экономическая же выражена в использовании недвижимости как капитала и ресурса производства» [13, с.55].

«Но в этих представлениях присутствуют отличия, позволяющие говорить о существовании искусственно созданной юридической концепции недвижимости. Такая конструкция содержит довольно большое количество оговорок и фикций, что вызывает критику в адрес законодателя, который, прежде всего, ориентируется на то, какой правовой режим он хотел бы распространить на определенные вещи, а не на действительно применимые к этим вещам признаки, как к реальным материальным объектам» [27, с.33].

Кроме того, исследователи отмечают, что «практика, сложившаяся на территории России, и тенденции развития законодательства в дальнейшем приведут к тому, что для земельных участков и для тесно связанных с ним вещей будет применима концепция единого объекта. В действующем законодательстве уже работает принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, отражающий в правовом пространстве, фактическую экономически-хозяйственную связь между ними» [46].

Кроме того, правовой режим использования разных земельных участков помимо ГК РФ, содержится в другом федеральном законодательстве, среди которых – Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и Водный кодекс РФ.

Четкого разграничения соотношений норм гражданского и земельного права по вопросам регулирования прав на земельные участки в законодательстве не дается. Д. Н. Небиеридзе в своих научных трудах отмечает, что в случае спорных моментов применения норм права

гражданского или земельного законодательства необходимо придерживаться определенных правил. В случае, если отношения возникают в результате сделок, что происходит добровольно, то данные отношения основываются на юридическом равенстве, а значит необходимо применять нормы гражданского права. В случае, если воля собственника отсутствует, например, прекращается право собственности принудительно (изъятие земельного участка), то здесь работает принцип власти и подчинения, а значит необходимо применять нормы земельного права.

Кроме того, рассматривая особенности правоотношений, связанных с землей, отметим, что земельные участки как объекты гражданских прав в силу своей сущности имеют определенную специфику. Данный факт свидетельствует о необходимости выделения наряду с гражданско-правовой ответственностью и земельно-правовой ответственности для должного правового обеспечения их режима.

## **Глава 2 Договор купли-продажи земельных участков по законодательству Российской Федерации**

### **2.1 Стороны договора купли-продажи земельных участков**

Сторонами договора купли-продажи земельных участков являются продавец и покупатель. Продавец — это лицо, которое является собственником земельного участка и продает его. Покупатель — это лицо, которое приобретает земельный участок у продавца за договоренную цену.

В договоре купли-продажи земельного участка обычно указываются следующие данные о сторонах: полное наименование организации или фамилия, имя, отчество физического лица, место жительства или нахождения, паспортные данные. Также могут быть указаны реквизиты документов, подтверждающих полномочия лиц, подписывающих договор.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Все эти участники могут взаимодействовать друг с другом и заключать различные договоры и соглашения, регулирующие их права и обязанности в отношении земельного участка.

В России физические лица могут приобретать земельные участки в собственность. Однако, существуют определенные ограничения на их размер и цель использования. Также, для совершения такой сделки необходимо получить разрешение на приобретение земли в установленном порядке.

Покупателями земли могут выступать:

- перекупщики земельной недвижимости, целью которых является получение прибыли от перепродажи имущества после улучшения качеств земельной территории;
- корпоративные инвесторы, приобретающие землю для застройки жилой или коммерческой недвижимостью;
- инвесторы.



Государственные органы могут выступать в качестве стороны договора купли-продажи земельного участка в следующих случаях:

Если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и продается государственным или муниципальным органом, то они являются продавцом в этом договоре.

Если земельный участок находится в частной собственности, но перед продажей должен быть получен согласительный документ от государственных органов (например, санитарно-эпидемиологического заключения), то государственные органы выступают в качестве одной из сторон договора.

Следует отдельно остановиться на юридических лицах как сторонах договора купли-продажи земельных участков. «Юридические лица вправе приобретать и продавать земельные участки в РФ на тех же правах, что и физические лица. Исключение составляют иностранные компании, которым запрещено покупать наделы, находящиеся на определенных приграничных территориях» [7, с.55].

Особенности сделок между организациями:

- юридическое лицо должно иметь регистрацию и именно поэтому перед сделкой проверяют документы о регистрации;
- договор подписывает не собственник, а представитель или директор компании;
- оплата происходит исключительно безналичным расчетом;
- по данным Росреестра, оплата государственной регистрации обойдется в 22 000 рублей;
- если условия договора будут нарушены, то штрафные санкции могут быть более существенными, нежели в случае заключения сделки между физическими лицами;
- налогообложение сделки имеет ключевые особенности, в частности, существуют определенные правовые особенности;

- в случае участия в сделке общества, которое существует в корпоративной форме, осуществление сделки возможно только после согласования данного мероприятия с собранием.

Подтверждением того, что данное согласование достигнуто, является протокол собрания. Еще одной существенной особенностью является то, что юридические лица в основном покупают земельные участки для реализации выгоды. Это может быть покупка земли под строительство магазина, фабрики, застройки, или для реализации продукции, осуществления производства и т.д. Соответственно в качестве предмета в договоре будут фигурировать в основном земли промышленности, лесного фонда и сельскохозяйственного назначения [19, с. 54].

В числе распространенных опасностей при заключении сделок купли-продажи земельных участков между юридическими лицами являются:

- на земельный участок могут быть возложены разного рода аресты, или он может быть в аренде, но продавец эту информацию не пожелает делать публичной;
- если в подписании договора участвует лицо, не имеющее полномочий, то такое соглашение, и как следствие, сделка будут признаны недействительными;
- состояния земельного участка может иметь расхождения с его описанием в документации, из-за чего могут возникать неприятные ситуации, когда покупатель получает в пользование участок в запущенном состоянии;
- если будет установлено, что сделка проведена без согласия акционеров, то такая сделка будет считаться совершенной с нарушением закона, ввиду чего юридические лица всегда должны запрашивать протокол собрания перед непосредственной покупкой земельного участка;
- компания, продающая земельный участок, может быть банкротом или на предбанкротной стадии.

Затронем подробно последний пункт и выявим некоторые правовые особенности. Безусловно, проверить на текущую дату статус продавца и наличие в отношении него возбужденных дел о банкротстве не составит труда, поскольку данные сведения являются открытыми. Для этого необходимо воспользоваться картотекой арбитражных судов (<https://kad.arbitr.ru/>) либо поискать уведомления о намерении кредитора обратиться с требованием о признании данного лица банкротом на сайте Федресурса (<https://fedresurs.ru/>).

Если продавца признали банкротом после совершения сделки, то это чревато риском оспаривания сделки купли-продажи, поэтому на этапе совершения сделки необходимо этот риск максимально минимизировать. Во-первых, цена, указанная в договоре, должна быть рыночной. Для подтверждения соответствия стоимости земельного участка рыночной стоимости целесообразно на дату заключения договора провести оценку.

Во-вторых, расчет целесообразно проводить с использованием расчетных счетов, поскольку любая передача денежных средств наличным способом поставить под сомнение реальность сделки.

## **2.2 Заключение и исполнение договора купли-продажи земельных участков**

В качестве производных способов приобретения вещных прав называют наиболее распространенные на практике ситуации, при которых можно обзавестись правами собственности на вещи, в том числе недвижимое имущество: получение наследства; покупка вещи на основании сделок; приобретение имущества в ипотеку; получение подарков; участие в приватизации; получение государственного жилья с возможностью выкупа/приватизации; аренда жилья с последующим выкупом; мена; получение имущества по судебному решению, приобретение права собственности, в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица (п. 2 ст. 218 ГК РФ).

Таким образом, основания подразделяются на первоначальные и производные:

- первоначальные. В отношении земельных участков данное основание практически не применимо в настоящее время. Вместе с тем, создание искусственных земельных участков осуществляется в случае осушения водоемов, болот;
- производные - по факту правопреемства.

Договоры и другие сделки это, как правило, более распространенная основа для создания права собственности. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков в России осуществляется в основном в рамках раздела 7 главы 30 ГК РФ «Купля-продажа недвижимости» с учетом требований, установленных ЗК РФ [32, с.5].

Договор купли-продажи земельного участка является одним из самых распространенных и многочисленных обязательств в гражданском праве и имеет многовековую историю развития. Правоотношения, возникающие в процессе заключения договора купли-продажи земельного участка, берут свое начало из обмена товарами. Возникновение договора купли-продажи как отдельного вида договора можно обозначить в момент появления в обороте денежных средств.

Как указывает в своем исследовании М.А. Мусалов, одним необходимым условием договора купли-продажи недвижимого имущества, как и любого другого договора, является взаимное согласие сторон относительно всех существенных условий сделки. Без такого согласия договор не может быть заключен. Теория воли основывается на том, что договор купли-продажи недвижимого имущества, впрочем, как и любой иной договор, является соглашением, сущность которого заключается в совпадении воли, то есть соглашаясь на обговоренные условия (общая согласованная воля).

Действительность договора купли-продажи недвижимого имущества предполагает соответствие волеизъявления подлинной воле лица, его совершающего.

Для любого договора купли-продажи, в том числе и договора купли-продажи земельного участка таким условием является предмет с конкретным описанием объекта в виде его кадастрового номера и адресной привязки.

В договоре купли-продажи земельного участка стороны должны конкретизировать цену договора (ст. 555 ГК РФ), а вот вопросы состояния, сроки и порядка передачи во владение и ряд других подобных вопросов уже могут быть вынесены за рамки существенных условий. Они относятся к категории обычных условий или могут относиться к категории случайных условий.

При этом требуемая конкретизация предмета договора – это вопрос степени. Если соответствующее характеризующее предмет договора существенное условие определено сторонами недостаточно четко, суду нередко не остается ничего иного, кроме как признать договор незаключенным. В принципе, чем детальнее стороны конкретизируют содержание основных условий договора, тем меньше возможности признания договора незаключенным в случае судебного спора.

Покупатель имеет право потребовать снижения цены участка или расторжения сделки и возмещения убытков в случае, если продавец сознательно скрыл или предоставил неверную информацию об:

- обременениях;
- ограничениях на разрешенные виды использования;
- использование соседних участков, если это существенно влияет на стоимость отчуждаемого объекта;
- свойствах земельного участка;
- другие обстоятельства, которые могут повлиять на решение о покупке.

Обычные условия, которые предусматриваются законодательно, нормативно-правовыми, законными актами. Согласовывать их не нужно, они включаются в договор «по обычаю», они могут и отсутствовать в договоре, но предполагается, что они действуют и подлежат исполнению. К примеру,

указание на нахождение коммуникаций на земельном участке не является существенным условием, тогда как в большинстве случаев переговоры по сделке начинаются именно с наличия или отсутствия коммуникаций.

«Случайными договорными условиями принято считать условия, которые договором данного вида не предусматриваются, дополняют обычные условия и могут вноситься в договор по усмотрению сторон. Отсутствие случайных условий, так же, как и обычных, не влияет на действительность договора. Но в отличие от обычных договорных условий, они будут иметь юридическую силу только в случае внесения их в договор» [3].

Общие правила о договорах и обязательствах в ст. 454 ГК РФ применяются и к сделкам с земельными участками, в том числе положения о недействительности, об обязанностях, об исполнении условий договора. Так, М.М. Килабов придерживается той позиции, что договор купли-продажи земельных участков относится к типу договоров, регулирующих обязательства по передаче имущества [30, с. 44].

Согласно договору купли-продажи, товаром может признаваться любая вещь только с соблюдением правил оборотоспособности, что закреплено в ст. 129 ГК РФ.

М.С. Кочетова в своей статье определила юридическую характеристику договора купли-продажи. Автор указывает, что рассматриваемый договор является взаимным, возмездным и консенсуальным. В учебной литературе указывается аналогичная характеристика договора. Разберем каждый элемент подробнее.

- взаимность подразумевает двусторонний характер договора купли-продажи земельного участка, обусловлен наличием взаимных прав и обязанностей у сторон. Одна сторона передает земельный участок, другая принимает;
- возмездность предполагает взаимность осуществляемых по договору предоставлений сторон. Договоры считаются возмездными, если они удовлетворяют имущественный интерес каждой стороны. Одна

сторона приобретает вещь в виде земельного участка, другая за него получает денежные средства.

«Для того чтобы договор породил соответствующие правовые последствия, он должен быть заключен. В зависимости от специфики отношений, которые опосредуются тем или иным договором, совершение последнего предполагает реализацию соответствующего механизма (способа совершения договора при соблюдении необходимых условий), представляющего собой цепочку последовательно проявляющих себя обстоятельств реальной действительности, каждое из которых для цели реализации механизма совершения договора выполняет роль, отличную от той, которая характеризует юридические факты.

Те обстоятельства реальной действительности, которые находятся в пределах изъявления единой (согласованной) воли сторон договора, характеризуют способ совершения договора; те же обстоятельства реальной действительности, которые лежат вне изъявления этой воли, относятся к числу условий совершения договора» [5].

«Заключение договора купли-продажи земельного участка, по общему правилу сводится к двум поведенческим актам составлению документа и его подписанию сторонами. Для лиц, которые не присутствуют в одном месте для подписания договора («отсутствующих» сторон), совершение договора может быть сведено к его подписанию с помощью электронной цифровой подписи.

Совершение договора, построенного по модели реального договора, помимо поведенческих актов, направленных на соблюдение простой письменной формы, предполагает наличие еще одного активного действия передачи имущества (п. 2 ст. 433 ГК РФ). Именно моментом, в который передача имущества считается состоявшейся, будет определяться и момент совершения договора» [8].

Основаниями для расторжения договора земельного участка служат общие для всех договоров купли-продажи – по соглашению сторон или по

решению суда. При расторжении договора права, которые перешли к покупателю на земельный участок, прекращаются.

Основаниями прекращения права собственности, предусмотренными ГК РФ прежде всего являются волеизъявлением собственника. В этом случае речь идет о различных сделках по отчуждению своего имущества, совершаемых собственником договора купли-продажи, во втором же случае право собственности прекращается в случае применения последствий расторжения договора купли-продажи.

По общему правилу договор можно расторгнуть по соглашению с контрагентом (п. 1 ст. 450 ГК РФ). Без его согласия расторжение возможно в судебном порядке. Покупатели часто обращаются в суд, если продавец не передал недвижимость или передал ее с существенными недостатками.

Договор купли-продажи недвижимости можно расторгнуть [6, с. 5]:

- если другая сторона допустила существенное нарушение (пп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ). Это самое распространенное основание расторжения в судебном порядке;
- если контрагент не выполняет обязанность по страхованию объекта недвижимости. В этом случае договор можно расторгнуть путем одностороннего внесудебного отказа от его исполнения (ст. 490, п. 5 ст. 454 ГК РФ);
- при существенном изменении обстоятельств (п. 1 ст. 451 ГК РФ);
- в других случаях (п. 2 ст. 450, п. 1 ст. 450.1 ГК РФ).

Сегодня является актуальной проблема регистрации сделок с долями в объектах недвижимости Законом № 218-ФЗ. Внесение изменений в редакцию ч. 1 ст. 42 указанного закона установили дополнительные полномочия нотариусов при заключении таких сделок.

К примеру, при отчуждении доли земельного участка одним из участников общей долевой собственности другому сособственнику причитающейся доли, установлена обязанность нотариального удостоверения оформления соответствующего договора. «Необходимость нотариального



удостоверения сделки предусмотрена и в случае заключения договора по отчуждению земельного участка, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному в установленном законом порядке ограниченно дееспособным» [17].

Отметим еще особенность договора купли-продажи земельного участка, право на который оформлено в общедолевую собственность. В этом случае у собственников любой доли есть преимущественное право покупки. В связи с чем законодатель обеспечил механизм охраны данных прав и предусмотрел предварительный уведомительный порядок всех собственников земельного участка.

В отношении договора купли-продажи земельного участка отметим, что данный правовой институт имеет особую практическую значимость. Это связано с разрастанием частного сектора экономики. Увеличение количества собственников в условиях закрепления дозволильных начал в гражданском праве, усиления вмешательства государства в сферу частного предпринимательства, а также роста правонарушений и неэффективности исполнения судебных решений по гражданско-правовым делам привело к массовым столкновениям интересов участников сделок купли-продажи недвижимого имущества. На фоне этого проявляется несовершенство правового регулирования заключения, исполнения и расторжения договора купли-продажи недвижимости и связанным с ним возникновением прав.

Кроме того, законодателем определены специальные правила заключения сделок с недвижимым имуществом. В ГК РФ регулируются правила заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества в зависимости от его отдельных видов.

Сфера применения недвижимого имущества огромна, в связи с чем одним кодифицированным актом ее правовой режим установить невозможно, поэтому общие нормы, определенные гражданским законодательством в ГК РФ продолжают свое развитие в отраслевых нормативно-правовых актах в отношении от вида недвижимого имущества и прав на него.

Право собственности является одним из главных вещных прав на имущество и по своей правовой природе является правом абсолютным. Это означает, что собственник в полном объеме обладает такими правомочиями как право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом. Он вправе господствовать над принадлежащей ему вещью, вплоть до ее уничтожения, а также вправе требовать от других лиц не препятствовать в осуществлении принадлежащих ему правомочий и в случае появления таких препятствий потребовать их устранения от любого лица, создающего эти препятствия [14, с. 5].

Нормы гражданского права, направленные на охрану права собственности, устанавливают принадлежность объектов конкретным субъектам гражданских правоотношений, обеспечивают соответствующие условия для возникновения самого права собственности и регулируют порядок прекращения права собственности, в том числе в принудительном порядке.

Основания приобретения права собственности перечисляются в ст. 218 Гражданского кодекса РФ. В отношении земельного участка основаниями могут быть только производные способы:

- договоры и другие сделки это, как правило, на основании договора купли-продажи, мены, дарения, завещания в случае принятия наследства;
- акты государственных органов и органов местного самоуправления. Данные акты так же являются основаниями приобретения собственности. В большинстве случаев это сделки по передаче государственной собственности (передача земель общего пользования в частную собственность);
- решение суда о признании права собственности земельный участок. При этом, далеко не каждое исковое заявление о признании права заканчивается его удовлетворением и вынесением положительного решения. Примером из судебной практики может выступать дело по

иску гражданина К. к Департаменту городского имущества г. Москвы. Гражданин потребовал признать право собственности на земельный участок. В качестве доказательств он предоставил Протокол заседания совета директоров ЗАО 1998 г., согласно которому истцу был выделен спорный земельный участок. Суд отказал в заявленном иске, мотивировав тем, что истец не доказал, что спорный земельный участок был предоставлен ему в собственность до введения в действие Земельного кодекса РФ. Обосновывая свой отказ, судебный орган указал, что представленный в качестве доказательства документ о предоставлении земельного участка (то есть Протокол) не является надлежащим документом, дающим право на предоставление земельного участка;

- приобретение права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. Данный способ приобретения в гражданском праве занимает особое место, так как содержит оценочную категорию, а именно: владение имуществом, в силу положений ст. 234ГК РФ должно быть добросовестным, то есть лицо, владея имуществом, не знало, и не предполагало, что у него отсутствуют основания возникновения права собственности. В настоящее время это понятие трудно отнести к правовым категориям, хотя, данный термин содержится во многих статьях ГК РФ, в том числе в ст. 234.

В научной литературе отмечается, что на историческом пути развития гражданского законодательства понятие «добросовестность» отсутствовало. Вместе с тем, как объясняет А. С. Подмаркова, само отсутствие дефиниции «добросовестность» как одного из элементов приобретательной давности не будет исключать необходимости исследования судами обстоятельств владения и пользования земельным участком при заявленном иске о праве собственности.

В случае перехода прав на основании таких актов, как свидетельство о наследстве, судебное решение, приказа или распоряжения государственного органа (например, о приватизации) волеизъявление второй стороны не требуется для регистрации перехода права, так как такая воля выражена в предоставляемом для государственной регистрации акте.

В соответствии с Законом № 218-ФЗ ведется особый реестр ЕГРН, в который вносятся сведения обо всех объектах недвижимости, о правах на него, основании их возникновения и другие сведения. И при сделках с недвижимостью именно из этого реестра берутся сведения, позволяющие определить ее индивидуально-определенные признаки вещей, необходимые для правильного определения объекта договора.

ЕГРН открыт для ознакомления всех граждан. Возможность обзреть список недвижимого имущества в реальном времени позволяет рынку купли-продажи недвижимого имущества быть более гибким и способным моментально реагировать на неизменно меняющиеся общественные отношения и современную экономику. Однако с 01 марта 2023 г. в ЕГРН общего доступ к фамилии имени и отчеству собственника недвижимого имущества будет ограничен. При получении выписки из ЕГРН сведений о собственнике не будет, что на наш взгляд это ограничит возможность проверки достоверности предоставленных сведений о земельном участке.

Заявления для государственной регистрации подают все лица, которые участвуют в сделке. Исключение составляют нотариально удостоверенные сделки, в этом случае заявление может подать одна из сторон или нотариус, удостоверивший сделку (либо его работник). Это следует из п. 3 ст. 8.1 ГК РФ, п. 5 ч. 3 ст. 15 Закона № 218-ФЗ.

На практике собственник (отчуждающее лицо) подает заявление о регистрации перехода права, а приобретатель заявление о регистрации права. Регистрация проводится при наличии заявлений всех лиц, участвующих в сделке (п. 3 ст. 8.1 ГК РФ). Поэтому, как правило, они подаются одновременно.

## **2.3 Расторжение и недействительность договора купли-продажи земельных участков**

Расторжение договора купли-продажи земельного участка означает, что стороны договора (продавец и покупатель) договорились о прекращении своих обязательств по этому договору. Это может произойти по разным причинам, например, если покупатель не выполнил свои обязательства по оплате за участок или продавец не передал участок в срок, указанный в договоре. Расторжение договора может быть проведено согласованно обеими сторонами или по решению суда. При этом стороны возвращают друг другу все полученные ранее суммы и имущество, связанные с сделкой.

Расторжение договора купли-продажи земельного участка может быть осуществлено различными способами, которые зависят от условий, предусмотренных в самом договоре и действующего законодательства.

Некоторые из возможных способов расторжения договора купли-продажи земельного участка могут включать:

- взаимное соглашение сторон: если обе стороны согласны на расторжение договора, они могут заключить взаимное соглашение о расторжении. В этом случае необходимо составить дополнительный документ, подтверждающий взаимное соглашение сторон;
- одностороннее расторжение: одна из сторон может расторгнуть договор в соответствии с условиями, предусмотренными в самом договоре или законодательстве. Например, если в договоре предусмотрена возможность одностороннего расторжения в случае нарушения условий договора одной из сторон;
- расторжение в судебном порядке: если стороны не могут договориться о расторжении договора, одна из них может обратиться в суд с соответствующим иском. Суд может принять решение о расторжении договора, если будут доказаны нарушения условий договора одной из сторон.

«Соглашение сторон является самым простым способом расторжения договора купли-продажи, ведь в этом случае обе стороны изъявляют свое желание и свободную волю прекратить правоотношение, складывающееся в процессе отчуждения участка от одного правообладателя к другому. Кроме того, данный вариант устраняет любую причину возможного конфликта между покупателем и продавцом относительно оснований и последствий расторжения сделки и позволяет избежать потенциального спора в судебных органах» [43].

«Статья 463 Гражданского кодекса РФ предусматривает возможность покупателя отказаться от исполнения договора при наличии взаимного корреспондирующего согласия на это со стороны продавца. Обе стороны добровольно отказываются от наступления юридических последствий совершения сделки и выражают намерение вернуть правоотношение в исходное состояние. Воля сторон на расторжение договора должна найти подтверждение в акте государственной регистрации, который придаст ей юридическую силу» [10, с. 89].

«Односторонний отказ от исполнения договора купли-продажи допускается только в случаях, прямо предусмотренных законом или условиями сделки. В отношении участка земли действует общий принцип одностороннего расторжения договора в следующих случаях. Так как, помимо подписания договора купли-продажи, продавец обязан передать покупателю имущество в натуре (т.е. передать участок земли по передаточному акту), отказ от такой передачи будет расцениваться как несоблюдение основного условия договора и дает покупателю возможность в определенных случаях требовать одностороннего расторжения договора» [18, с. 5].

«Аналогичным образом, отказ покупателя принять участок земли, являющийся предметом договора купли-продажи, дает продавцу возможность либо настаивать на принудительном исполнении договора, либо потребовать о расторжении договора в одностороннем порядке.

Еще одним основанием для расторжения договора в одностороннем порядке является отказ покупателя оплатить стоимость передаваемого по договору объекта при одновременном уклонении от получения имущества (участка) по передаточному акту» [39].

Основанием прекращения права собственности на земельный участок могут служить как собственные действия собственника (в случае продажи, дарения, мены), так и принудительный порядок.

Следующий момент, который следует рассмотреть, касается взаимоотношений гражданского и земельного законодательства. «Здания прочно связаны с землей (п. 1 ст. 130 ГК РФ), поэтому сделки с ними неизбежно затрагивают земельные правоотношения. А помещения – неотделимая часть здания [3, с. 43]. Сосредоточим внимание на сделках, в которых компания одновременно приобретает в собственность и здание (помещение), и земельный участок под зданием. С точки зрения учета здание и земельный участок – активы разной экономической природы. Они не могут составлять единый объект основных средств в принципе, поскольку земля не подлежит амортизации (п. 17 ПБУ 6/01, п. 2 ст. 256 НК РФ)» [6, с. 4]. «Кроме того, реализация земельных участков не признается объектом налогообложения НДС (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ). Наконец, земельные участки не облагаются налогом на имущество (подп. 1 п. 4 ст. 374 НК РФ). Между тем гражданское законодательство не обязывает первоначального собственника устанавливать две цены: одну – на здание, другую – на передаваемый вместе с ним участок. В связи с этим возникают проблемы понимания того, как в данном случае должен исчисляться налог. В связи с тем, что земельный участок представляет собой объект повышенной ценности, то законодательство закрепляет особую детализацию при описании предмета. В противном случае данный договор не может считаться заключенным, т.к. стороны не договорились относительно объекта» [38].

Так, например, Калужский областной суд иск о расторжении договора купли-продажи земельного участка и взыскании процентов за пользование

чужими денежными средствами удовлетворил правомерно, поскольку ответчик неправильно информировал истца о месте нахождения земельного участка и его качественных характеристиках, так как после заключения договора выяснилось, что участок сдвинут в сторону реки и фактически представляет собой болото, в связи с чем использовать его под индивидуальное строительство невозможно.

Прежде всего, отметим, что нормы действующего законодательства не содержат положений, прямо запрещающих расторжение договоров купли-продажи земельных участков. В абзаце 3 п. 65 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/2217 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» также разъяснено, что регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ.

Оценка добросовестности покупателя будет устанавливаться судами по совокупности обстоятельств. Судебная практика свидетельствует о том, что первичное нарушение порядка приобретения земли не может быть критерием для оценки добросовестности ее конечного приобретателя.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ вынесла Определение № 305-ЭС17-13675 по делу № А41-103283-2015, согласно которому лицо может быть признано добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неправомочным отчуждателем.

«На практике процесс купли-продажи может осложняться наличием подземных объектов, например, защитных сооружений гражданской обороны, различных линейных объектов, среди которых можно отметить



магистральные газопроводы, поскольку их правовой режим, в том числе в случае размещения на иных земельных участках, оказывает существенное влияние на возможность использования других земельных участков. На практике это нередко приводит к негативным юридическим последствиям, в том числе и для добросовестных приобретателей земельных участков» [10].

«В качестве примера возникновения подобной ситуации можно привести апелляционное определение Московского городского суда от 6 июля 2016 года по делу №о 33-24017/2016, в котором указано следующее: «...ООО «Т.» обратилась в суд с иском к ООО «С.» о расторжении договоров купли-продажи, взыскании денежных средств, процентов, убытков, компенсации морального вреда, судебных расходов...» [12].

Исковые требования мотивированы тем, что 21.06.2014 между истцом и ответчиком заключены два договора купли-продажи земельных участков, в соответствии с условиями которых ответчик продал истцу земельные участки с разрешенным использованием для садоводства.

Рассмотрим еще одну ситуацию. Наличие нескольких собственников помещений в спорном здании является обстоятельством, препятствующим возможности заключения договора купли-продажи в отношении всего спорного земельного участка с одним из них. Обратимся к судебной практике: «ОАО является собственником помещений в здании. Кооперативу также принадлежит небольшая часть помещений в указанном здании. Однако последний отказался от своего права на приватизацию части земельного участка, на котором расположено здание. ОАО направило Правительству города заявление о выкупе земельного участка и, не получив ответа, обратилось в суд с заявлением о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка. Решением арбитражного суда отказано в иске. Постановлением апелляционного суда решение оставлено без изменения. Суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены или изменения обжалованных судебных актов в связи со следующим.

Согласно п. 3 ст. 36 ЗК РФ, устанавливающему, что в случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Ч. 5 ст. 36 ЗК РФ установлено, что для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица совместно обращаются в соответствующий исполнительный орган с заявлением о приобретении прав на земельный участок. Таким образом, императивно установлено совместное обращение собственниками помещений в здании с соответствующим заявлением к уполномоченному органу. Поэтому то обстоятельство, что Кооператив отказался от своего права на приватизацию спорного земельного участка, равно как и ссылка на то, что истец является основным пользователем этого участка, не могут исключить действия названной императивной нормы закона.

В настоящее время нередко органы исполнительной власти осуществляют процедуру принудительного изъятия земельных участков у их правообладателей для государственных и муниципальных нужд с возмещением компенсации и убытков, образовавшихся по причине досрочного прекращения обязательств перед другими лицами, а также в связи с этим упущенной выгоды.

Приобретая земельный участок в частную собственность, его правообладатель должен понимать, что его право частной собственности не является правом абсолютным, поскольку действующее законодательство предусматривает случаи изъятия земли. Несмотря на наличие законодательного регулирования вопросов приобретения и прекращения права собственности на земельные участки, присутствуют случаи, когда нарушаются балансы частных и публичных интересов, нарушаются права граждан, что говорит о существенном нарушении конституционного права на неприкосновенность частной собственности.

Договор купли-продажи земельных участков может быть признан недействительным, если он нарушает требования законодательства. Например, если продавец не имел права на продажу земельного участка, договор будет недействительным. Также, если продавец вводил покупателя в заблуждение относительно качества земельного участка или скрывал от него какую-то информацию, это также может быть основанием для признания договора недействительным.

Так, продавец может не иметь права продавать земельный участок в следующих случаях:

- участок находится на территории заповедника, национального парка, исторического или культурного наследия, или на другой территории с особым статусом охраны природы или истории;
- участок находится на территории, на которой установлен запрет на строительство или другой вид использования земли;
- у продавца нет права собственности на участок, либо его право на собственность оспаривается;
- продавец не имеет права продавать земельный участок, если на нем находятся объекты, которые являются объектами культурного наследия и защищены государством, например, памятники архитектуры или археологические объекты.

Таким образом, на основании вышеизложенного считаем необходимым в действующем законодательстве определить категорию «добросовестность», а также расширить перечень лиц, которые имеют право защищать свои интересы при изъятии земельных участков наравне с титульными собственниками.

## **Глава 3 Актуальные проблемы и пути совершенствования договора купли-продажи земельных участков**

### **3.1 Современные проблемы правового регулирования договора купли-продажи земельных участков**

В настоящее время существует несколько проблем, связанных с правовым регулированием договора купли-продажи земельных участков. Некоторые из них включают в себя:

- сложности в получении прав на земельные участки: Правовые процедуры для получения прав на земельные участки могут быть длительными и сложными. В таких случаях покупатели могут столкнуться с трудностями в получении необходимых документов и разрешений для приобретения земельного участка;
- недостаточная защита прав покупателей: в некоторых случаях продавцы могут злоупотреблять своими правами и нарушать права покупателей. Например, они могут продавать земельные участки, которые уже принадлежат другим лицам, или продавать участки с недостаточной документацией. В таких случаях покупатели могут оказаться в трудной ситуации, не имея возможности защитить свои права;
- ограничения на использование земельных участков: в некоторых случаях правительство может наложить ограничения на использование земельных участков, например, в целях сохранения окружающей среды или для защиты культурных и исторических памятников. Это может ограничить возможности покупателей использовать участок по своему усмотрению и привести к потере потенциальной стоимости участка.

В целом, правовое регулирование договора купли-продажи земельных участков может быть сложным и требовать от покупателей и продавцов

внимания к деталям и соблюдения правил и процедур.

Часто, возникает проблема, связанная с категорией земельного участка. «Прежде чем заключать договор, нужно установить категорию назначения земли. Закон разрешает строить дом на земельных участках под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), для личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и под дачное хозяйство. Построить загородный дом на сельскохозяйственной земле можно, если она предназначена только для дачной жизни или садоводства. Иначе земельный участок можно будет использовать лишь для возделывания огорода, как как не всякий участок для ЛПХ дает право строить жилье. К примеру, на земле для полевых работ сделать это не получится. Если же земельный участок находится на границе населенных пунктов, стройку можно начинать без опасений» [43].

Принцип деления земель по целевому назначению на категории является одним из основных принципов земельного законодательства с момента принятия Земельного кодекса в 2001 году. Однако институт отнесения земель к той или иной категории по целевому назначению появился еще во времена СССР, хотя в то время еще и не был сформирован как принцип земельного законодательства. Многие ученые полагают, что разделение земель по целевому назначению на категории «берет свое начало еще в Земельном кодексе РСФСР 1922», однако мы не можем с этим согласиться, так как в Земельном кодексе РСФСР введенным в действие Постановлением ВЦИК от 30.10.1922 года выделялось три вида использования земель: земли сельскохозяйственного назначения, городские земли и государственные земельные имущества (остальные). При этом Земельный кодекс 1922 года не упоминал таких понятий как целевое назначение или категории земель, а разделение земель по их видам использования было характерно во все времена, что мы можем увидеть еще во времена мезолита, когда с развитием сельского хозяйства люди разделяли территории для проживания, ведения сельского хозяйства, охоты и т.д.

В научной литературе можно встретить разделение понятий «правовой

режим земель» и «правовой режим земельных участков», с чем действительно можно согласиться, ведь правовой режим земель определяется исходя из отнесения земель не только к определенной категории, но и к виду разрешенного использования, которое как правило и устанавливается для земельных участков. Как отмечают А.П. Анисимов и Н.Н. Мельников деление земельного фонда России на категории является общим правовым режимом по отношению к видам разрешенного использования (Далее – ВРИ), которые составляют основу специального правового режима. При этом Н.И. Краснов, ранее, в своих работах отмечал о разделении правового режима земель на общий, который характерен для всех земель и особенный правовой режим, который устанавливается для отдельных категорий земель [29]. Такой дифференцированный подход к определению общего правового режима представляется логичным, однако, как верно отмечает С.А. Липски «усовершенствования требуют оба института, определяющие правовой режим земель и земельных участков, – как категории земель, так и ВРИ ЗУ» [12].

На сегодняшний день, в соответствии с ст. 7 Земельного кодекса, все земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий.

Исходя из того, что на категории все земли делятся по целевому назначению, представляется, что каждая из категорий должна иметь свое определенное целевое назначение, однако, как отмечает А.М. Петров «категория (земли запаса) целевого назначения не имеет» [13]. Поскольку законодатель не дает нам понятия «целевого назначения», то подтвердить или опровергнуть данное утверждение представляется весьма проблематичным, так как в научной литературе также не сложилось единого мнения в толковании данного понятия. Более того, понятие «целевое назначение» мы можем встретить не только в Земельном кодексе, где по целевому назначению все земли подразделены на 7 категорий, но и, например, в Лесном кодексе, где одним из принципов является «использование лесов по целевому назначению, определяемому в соответствии с видами лесов», в связи с чем возникает

вопрос о том равнозначны ли понятия «целевого назначения» применяемые в Земельном кодексе и иных законодательных актах.

Цель приобретения земельного участка имеет очень важное значение при оформлении договора купли-продажи. Это связано с тем, что на разных типах земель разрешены различные виды деятельности и строительства. Например, на землях сельскохозяйственного назначения можно заниматься сельским хозяйством, выращивать растения, содержать скот и т.д. В то же время, на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, можно строить жилые и нежилые объекты.

Кроме того, в разных регионах могут быть установлены различные ограничения на использование земельных участков. Например, на некоторых землях может быть запрещено строительство многоэтажных зданий, а на других - допускается только ограниченное количество этажей. Также могут быть установлены ограничения на вырубку леса, на размещение объектов инфраструктуры и т.д.

Классификация земель и их назначение - важный аспект гражданского оборота земельных участков. Каждый участок земли имеет свое предназначение, которое определяется государством на основании законодательства. Это предназначение может быть связано с сельскохозяйственным использованием, строительством, застройкой, охраной природы и т.д.

Если владелец земельного участка желает изменить предназначение земли, то ему необходимо обратиться в соответствующие органы государственной власти и получить разрешение на изменение категории земельного участка. Такое разрешение может быть выдано только в случае, если изменение категории земельного участка не противоречит законодательству и не нанесет ущерба окружающей среде и интересам общества.

Например, если владелец земельного участка желает использовать его для животноводства, то ему необходимо обратиться в органы государственной

власти и получить разрешение на изменение категории земельного участка с дачного массива на сельскохозяйственный участок. В таком случае владелец должен предоставить обоснование и доказать, что изменение категории земельного участка будет целесообразным и безопасным для окружающей среды.

Правовой режим земельных участков является важным аспектом при их использовании. Как вы уже отметили, незаконное использование земельного участка может привести к негативным последствиям, включая штрафы или даже судебные разбирательства.

Категоризация земельных участков определяется законодательством, и каждая категория имеет свои особенности использования. Например, сельскохозяйственные земли могут использоваться только для сельскохозяйственных целей, а земли промышленности и жилые земли могут использоваться только для соответствующих целей.

Кроме того, оформление документов на земельный участок является важным аспектом, чтобы использование земельного участка было законным. Например, при покупке земельного участка необходимо оформить договор купли-продажи, а при наследовании - свидетельство о праве на наследство.

«При добросовестной сделке покупатель проверяет и соответственно получает документы, где отражена вся информация по категорийности земли и возможности ее пользования. Целевой назначение, вид разрешенного пользования определяется повсеместно на каждый участок в России по определенным признакам с присвоением категории. В целом характеристики, указанные в документации территориального планирования и градостроительного зонирования земельного участка, определяют возможности использования земель. Согласно характеристикам важным фактором, влияющим на режим земельного участка, является его целевое предназначение, определяющее использование земельного участка для тех или иных форм деятельности» [12].

«Представляется возможным отметить как социальную значимость, так



и производственную. Земельные участки по своему функциональному назначению могут выступать в качестве производительной силы в сельскохозяйственном или лесохозяйственном производстве. Земельные участки так же могут играть и роль социальную – возможность проживания и постройки собственного дома или застройки многоквартирного жилого массива. Земельные участки могут быть разделены на участки федерального значения и использование таких земель строго ограничено их классификационной составляющей» [11].

В соответствии с утвержденным генеральным планом муниципального образования устанавливается категория земель. Отнесение и перевод большей части земель, находящихся в частной собственности, осуществляется органами местного самоуправления по согласованию с региональным правительством.

«Земли в России подразделяются на следующие виды: земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, земли лесного, водного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Такое деление земель по их целевому назначению существует давно и определяет правовой режим каждой категории земли» [41].

Необходимо обращать внимание на категоричность земельного участка при приобретении в собственность земельного участка путем купли-продажи наследования, дарения и т.д. Данный аспект имеет особую значимость при перепланировании использования земельного участка или возведения зданий на нем.

Смена собственника на основании договора купли-продажи состоит из нескольких стадий.

Заключение договора купли-продажи. Это первоначальный этап, на котором стороны договариваются о цене, условиях и сроках сделки. Договор

должен быть заключен в письменной форме и подписан обеими сторонами.

Передача имущества. После заключения договора купли-продажи продавец должен передать имущество покупателю. Обычно это происходит путем передачи ключей, документов или физического перемещения имущества.

Регистрация сделки в органах государственной регистрации. После передачи имущества покупатель должен зарегистрировать свое право собственности в соответствующих органах государственной регистрации. В России это может быть Федеральная регистрационная служба (Росреестр).

Оплата налогов и сборов. При смене собственника на основании договора купли-продажи покупатель должен уплатить налог на приобретение имущества (если такой налог предусмотрен законодательством страны) и иные возможные сборы и пошлины.

Когда все эти стадии завершены, смена собственника считается завершённой, и покупатель становится законным владельцем имущества.

В момент передачи документов в регистрирующий орган для оформления земельного участка в собственность, как показывает практика, часто возникает проблема – обнаруживается реестровая ошибка в документах на землю. С этим сталкиваются покупатели земельных участков. Проблема выявления и устранения реестровых ошибок (далее – РО) в учетно-регистрационной сфере является актуальной и требует профессиональных компетенций в рамках осуществления правового регулирования споров, возникающих в отношении землепользования и при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В декабре 2020 года, А.И. Бутовецкий (заместитель руководителя Росреестра) в своем выступлении перед Советом Федерации РФ затронул указанную проблему и указал на наличие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) более 2,5 миллионов РО.

Согласно статье 61 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, РО (ошибка в

документе, послужившем основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав) могут быть допущены только лицами, осуществившими подготовку технических документов. К таким лицам относятся кадастровые инженеры и организации технической инвентаризации, которые осуществляли подготовку технической документации для постановки на государственный кадастровый учет объектов капитального строительства в период с 2009 по 2013 годы в соответствии с государственным контрактом №0120Д.

Таким образом, если при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект недвижимости была допущена РО, то это может быть основанием для обращения в органы государственной власти, ответственные за регистрацию прав на недвижимость, с требованием исправления ошибки.

«В отношении земельных участков, реестровые ошибки могут содержаться в землеустроительной документации и межевых делах, на основании которых осуществлено внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках.

Кроме того, РО могут возникнуть по причине внесения изменений в требования к качеству и точности кадастровых работ (менялись они достаточно часто), использования различных систем координат (в некоторых случаях координаты межевых знаков определялись по картографическому методу – без проведения на местности работ по измерению границ) и т.д» [33].

«Последствием совершения такого рода ошибок являются многочисленные судебные споры и рост социальной напряженности в целом (в большинстве случаев смежные землепользователи не могут прийти к компромиссному решению и вступают в открытое противостояние), а также возникает некорректное исчисление земельного налога, что непосредственно отражается на доходной части бюджетов местного уровня.

Кроме того, от факта наличия РО «страдает» качество ЕГРН, так как действующим законодательством определено, что сведения ЕГРН являются

актуальными, а их актуальность должна быть достоверной. Однако в свете наличия миллионов ошибочных данных вряд ли можно безусловно полагаться на информацию, содержащуюся в федеральном информационном ресурсе» [41].

«Исправление РО в сведениях ЕГРН требует определенных усилий – необходимо исключить недостоверные сведения не только из ФГИС ЕГРН, но и из «первоисточников» (межевого плана, технического плана и проч.). А в случае, когда ее исправление влечет изменение (прекращение, возникновение или переход) уже возникшего зарегистрированного права лица на объект недвижимости, такое исправление возможно только в судебном порядке» [21].

«Ввиду того, что основная масса РО возникла в прошлом, при проведении процедуры инвентаризации земель (2003-2006 г. г.), и многие владельцы уже успели зарегистрировать свои права на земельные участки, чаще всего исправление РО сопровождается судебными тяжбами.

Для исправления РО в суде ее наличие необходимо доказать. На наш взгляд, вопрос доказывания требует более подробного рассмотрения. Так, оспаривая результаты кадастровых работ (а при исправлении РО они непосредственно затрагиваются), истец должен привести доказательства того, что в межевом плане содержатся недостоверные сведения, а также подтвердить истинное местоположение своего участка» [34].

Сведения межевого плана могут быть опровергнуты путем повторного обращения к кадастровому инженеру или в судебном порядке ходатайствовать о назначении землеустроительной экспертизы. Если истец не имеет правоустанавливающих или правоподтверждающих документов, то для определения местоположения спорного участка необходимо доказать, что границы участка существуют на данной местности и закреплены природными или искусственными объектами, с помощью которых такие границы могут быть идентифицированы. Это может включать в себя использование карт, фотографий, видеоматериалов и других доказательств. Если истец сможет доказать наличие таких природных или искусственных объектов, то это может

помочь определить местоположение спорного участка.

«При этом российское земельное законодательство (ст. 42.8 Федерального закона №221-ФЗ и ст. 26 Закона о регистрации недвижимости) позволяет устранять РО, в результате чего возможно изменение величины уточненной фактической площади земельного участка по сравнению с величиной площади земельного участка, указанной в ЕГРН. Однако такое изменение допустимо, если оно соответствует допустимым пределам изменения площади (как правило, это 10%; такие пределы регламентируются Правилами землепользования и застройки либо ст. 26 Закона о регистрации недвижимости)» [5].

«Наиболее часто применяемый способ доказывания – землеустроительная экспертиза (по некоторым источникам, ее назначают в 80% споров). В иных немногочисленных случаях спор удается решить посредством изучения землеустроительной документации, которую смогли предоставить стороны.

Исходя из толкования ст. 61 и ст. 62 Закона о регистрации недвижимости, РО может быть устранена путем внесения сведений в ЕГРН на основании документов, указанных в ст. 15 названного Закона о регистрации недвижимости» [40].

Таковыми документами-основаниями, помимо межевого плана, в частности, являются технический план или акт обследования, утвержденная в карта-план территории (в случае проведения комплексных кадастровых работ). Кроме указанных документов, такими документами-основаниями являются также вступившие в законную силу судебные акты.

Так, по одному из дел, дошедшему до Верховного суда РФ, суды первой и апелляционной инстанций отказали истцу в исправлении РО по причине недоказанности ее наличия, указав, что «согласно заключению судебного эксперта для внесения сведений в ЕГРН с целью исправления выявленной реестровой ошибки в соответствии с положениями Закона о регистрации недвижимости необходимо подготовить межевой план по исправлению РО и

обратиться с заявлением в Управление Росреестра». Следуя выводам и рекомендациям эксперта (которым, однако, факт наличия РО был признан), судья посчитал необходимым рекомендовать истцу исправить ошибку в административном порядке.

Верховный суд РФ, изучив данное дело, усмотрел во всем произошедшем нарушение материальных и процессуальных норм права и пришел к выводу о том, что межевой план применительно к статьям 14 и 61 Закона о регистрации недвижимости, не является исключительным средством доказывания по делам об исправлении РО.

Таким образом, исправление РО производится, в том числе, по решению суда, а в предусмотренных законом случаях (например, если имеется спор о праве) - только по решению суда.

Среди проблем, связанных с судебным рассмотрением требований о признании и устранении РО, следует отметить порочную практику неверного определения круга ответчиков. Как правило, такие категории споров напрямую связаны со спорами о праве на объект недвижимости (например, требуется сместить границу земельного участка в сторону соседского), поэтому иск следует адресовать соседям (смежным правообладателям).

Вместе с тем, в судебной практике часто такого рода требования предъявляются к органу регистрации прав как органу, осуществляющему полномочия по внесению сведений в ЕГРН, тогда как указанный орган не осуществляет никаких действий, порождающих РО, он лишь вносит уже существующие данные в реестр, и, соответственно, не может быть субъектом «обязания» (обязание является методом судебного реагирования на установленные судом нарушения со стороны ответчика) совершить определенные действия (например, изменить сведения о границе) в целях устранения РО.

Между тем, судебный акт (содержащий все необходимые для внесения в ЕГРН сведения о границах и площади участка), независимо от участия регистрирующего органа в деле, является самостоятельным основанием для

внесения сведений в ЕГРН [37].

Кроме того, предъявить подобные требования к кадастровому инженеру как лицу, непосредственно совершившему РО, тоже не получится, так как кадастровый инженер не является участником материально-правовых отношений по поводу возникновения прав собственности и реализации собственниками их правомочий в отношении спорного участка. К указанному выводу пришел Первый кассационный суд общей юрисдикции в ряде своих определений (например, определение от 26.05.2021 по делу № 88-11733/2021).

Для предотвращения такого рода судебной практики считаем необходимым принятие высшими судами РФ рекомендаций относительно необходимости отказывать в принятии исковых заявлений об устранении РО, в которых ответчиками являются ненадлежащие лица, либо, по инициативе суда, привлекать истинных ответчиков. При рассмотрении споров, связанных с РО, возникают также вопросы, связанные с исполнимостью заявленных требований. Например, частой формулировкой по таким категориям дел является: «исключить из ЕГРН сведения о спорной смежной границе между земельными участками».

Однако указанное требование будет противоречить смыслу норм земельного законодательства, исходя из которых земельный участок как объект государственного кадастрового учета должен иметь замкнутый контур, т.е. состоять из нескольких замыкающихся границ.

Таким образом, исключить из ЕГРН сведения об одной из границ участка не представляется возможным. В случае поступления указанного судебного акта в регистрирующий орган, государственный регистратор вынужден направить запрос в суд о порядке исполнения. Дело в том, что при вынесении решения судья руководствуется результатами судебной землеустроительной экспертизы, подготовленной кадастровым инженером. Профессиональная компетентность данного лица заключается не только в выявлении РО, но и включении в заключение экспертизы необходимых технических сведений об истинной границе или границах смежных земельных

участков, которые являлись бы, в свою очередь, частью судебного акта.

Данный аспект, позволяет вступившему в законную силу судебному акту быть исполнимым с точки зрения внесения в ЕГРН актуальных сведений.

Подводя итог вышесказанному, отметим, что, наряду с «богатой» и разнообразной нормативной базой относительно правового регулирования вопроса выявления и исправления реестровых ошибок, на сегодняшний день сохраняется множество проблемных моментов, по которым необходимы дополнительные законодательные разъяснения и работы по дальнейшему доктринальному осмыслению и поиску пути решений.

### **3.2 Совершенствование правового регулирования договора купли-продажи земельных участков**

Договор купли-продажи земельных участков является одним из наиболее распространенных видов сделок, связанных с недвижимостью. Однако, как и любая другая сделка, он может быть подвержен различным рискам и проблемам, если правовое регулирование не будет соответствовать современным требованиям.

Вообще, исследуя вопрос об особенностях договора купли-продажи земельных участков, мы рассчитывали, что они будут полно и четко отражены в ЗК РФ. К сожалению, законодатель не счел нужным сделать это.

По мнению ряда специалистов, такая ситуация сложилась по следующим причинам:

- большая часть специфических правил, регулирующих данную проблему, была равномерно распределена по всему ЗК;
- часть вопросов, имеющая большое значение для разрешения вопроса купли-продажи земельных участков оказалась попросту неучтенной законодателем.

В связи с этим, совершенствование правового регулирования договора купли-продажи земельных участков является актуальной задачей, которая



требует согласованного подхода со стороны государства, бизнеса и общественности. Таким образом, мы считаем необходимым развитие положений в ЗК РФ, более широко и понятно толкующих особенности вопроса договора купли-продажи земельного участка.

В связи с тем, что земля, по смыслу гражданского законодательства, является особым родом товаром, недвижимостью, в регулировании земельных отношений должны гармонично взаимодействовать нормы земельного и гражданского законодательства, содержащиеся в кодифицированных актах. Задачи законодателя и правоприменительных органов усложняются из-за специфики самих объектов - земельных участков. С одной стороны, необходимо учитывать единство земли и ее влияние на всю сферу жизнедеятельности населения, а с другой - уникальность каждого отдельного участка.

Также стоит отметить, что решение проблем, связанных с земельно-имущественными отношениями, в частности регулируемые договором купли-продажи земельных участков требует рассмотрения законодательства о земельных участках разных категорий земель.

Одним из важных направлений совершенствования правового регулирования договора купли-продажи земельных участков является усиление государственного контроля за выполнением условий договора. Для этого необходимо разработать механизмы мониторинга и контроля за соблюдением правил, установленных законодательством.

Для усиления государственного контроля за выполнением условий договора купли-продажи земельного участка можно применять следующие меры:

- разработка более жестких и эффективных механизмов контроля со стороны государственных органов. Это может включать в себя увеличение численности и квалификации инспекторов, а также внедрение новых технологий, таких как системы мониторинга и автоматического контроля;

- введение более жестких наказаний за нарушения условий договора купли-продажи земельного участка. К таким наказаниям могут относиться штрафы, лишение права владения земельным участком, уголовные преследования и т.д.;
- расширение прав граждан на обращение в государственные органы за защитой своих прав на земельный участок. Это может включать в себя создание более доступных и эффективных механизмов обращения в суд, а также разработку специальных программ и служб поддержки граждан;
- усиление прозрачности и открытости процесса продажи земельных участков. Это может включать в себя публикацию информации о продажах земельных участков в открытом доступе, проведение общественных слушаний и консультаций, а также участие общественности в процессе контроля за выполнением условий договора;
- внедрение новых технологий, таких как блокчейн, для обеспечения более эффективного контроля за выполнением условий договора купли-продажи земельного участка. Блокчейн позволяет создавать цифровые записи о сделках, которые невозможно изменить или подделать, что может повысить прозрачность и доверие к процессу продажи земельных участков.

Также важно улучшить качество предоставляемой информации о земельных участках, в том числе о правах на них, ограничениях и обременениях. Для этого можно создать единый реестр земельных участков, который будет содержать всю необходимую информацию.

Для улучшения качества предоставляемой информации о земельных участках можно использовать несколько подходов:

- увеличить точность и полноту данных. Это можно сделать, например, путем проведения более детального обследования участков и учета всех особенностей их географического расположения, рельефа,

почвенного покрова и т.д. Также можно использовать современные технологии, такие как дистанционное зондирование и геопозиционирование, для получения более точной и полной информации;

- улучшить доступность информации. Для этого можно создать специализированные интернет-ресурсы, где каждый желающий сможет получить доступ к информации о земельных участках. Также можно создать базы данных и картографические приложения для удобства работы и поиска нужной информации;
- внедрить новые технологии. Сегодня существует множество современных технологий, которые могут помочь улучшить качество предоставляемой информации о земельных участках. Например, можно использовать искусственный интеллект и машинное обучение для анализа больших объемов данных и выявления скрытых закономерностей;
- улучшить координацию между организациями и ведомствами. Для повышения качества информации о земельных участках необходимо улучшить сотрудничество между различными организациями и ведомствами, которые занимаются сбором, обработкой и хранением информации. Это поможет избежать дублирования информации и повысит ее достоверность.

Кроме того, необходимо разработать единые стандарты для оценки земельных участков, которые будут учитывать все факторы, влияющие на их стоимость. Это позволит установить объективную цену на участок и избежать спекулятивных операций.

Единые стандарты для оценки земельных участков имеют несколько преимуществ:

- упрощение процесса оценки: когда используются единые стандарты, оценщикам не нужно изучать различные правила и методы оценки для каждой отдельной ситуации. Это позволяет существенно

- упростить процесс оценки и уменьшить количество ошибок;
- более точные оценки: единые стандарты для оценки земельных участков обычно основаны на научных исследованиях и практике, что позволяет сделать более точные оценки. Это особенно важно в случаях, когда оценка используется для принятия важных решений, например, в случае продажи или покупки земельного участка;
  - улучшение прозрачности: использование единых стандартов для оценки земельных участков способствует улучшению прозрачности процесса оценки. Это означает, что все заинтересованные стороны имеют возможность понять, как была проведена оценка и как были получены ее результаты;
  - снижение рисков: использование единых стандартов для оценки земельных участков позволяет снизить риски для всех заинтересованных сторон. Например, продавец может быть уверен, что оценка его земельного участка была проведена честно и объективно, а покупатель может быть уверен, что он покупает земельный участок по справедливой рыночной цене;
  - улучшение эффективности рынка земельных участков: использование единых стандартов для оценки земельных участков может способствовать улучшению эффективности рынка земельных участков. Это происходит благодаря тому, что все участники рынка имеют доступ к одинаковой информации об оценке земельных участков, что способствует более эффективной торговле и уменьшению неоправданных различий в ценах.

Интересен зарубежный опыт применения единых стандартов оценки земельных участков. Некоторые страны разработали свои стандарты, которые могут быть полезны для анализа.

Например, в США основным документом, регулирующим оценку земельных участков, является «Uniform Standards of Professional Appraisal Practice» (USPAP). Этот документ разработан для аппроксимации оценки всех

типов недвижимости, включая земельные участки, и устанавливает стандарты для процедур, методов и техник оценки.

В Канаде национальный институт оценки (Appraisal Institute of Canada) разработал «Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice» (CUSPAP). Этот документ устанавливает стандарты для процедур, методов и техник оценки недвижимости, включая земельные участки.

В Европе Европейский союз разработал «European Valuation Standards» (EVS), который устанавливает стандарты для оценки недвижимости во всей Европе, включая земельные участки.

Эти стандарты были разработаны для обеспечения единой системы оценки земельных участков и другой недвижимости, чтобы уменьшить возможность ошибок и повысить точность оценки. Они также устанавливают стандарты для процедур и методов оценки, что позволяет сравнивать оценки между различными участниками рынка.

Однако, необходимо отметить, что каждая страна может иметь свои собственные особенности и условия, которые могут требовать различных методов оценки.

Также в качестве гарантий сторон договора купли-продажи земельного участка следовало бы включать условия, которые обеспечат защиту сторон. Например, можно предусмотреть штрафные санкции в случае неисполнения обязательств, а также условия по возмещению убытков в случае нарушения договора.

В целом, совершенствование правового регулирования договора купли-продажи земельных участков включает в себя комплекс мер, направленных на обеспечение прозрачности и честности сделок, защиту прав и интересов участников сделки, а также на снижение рисков и проблем, связанных с этим видом сделок.

## Заключение

Подведем итоги исследования. ГК РФ содержит определение земельного участка. Это недвижимое имущество, которое представляет собой поверхность земли в установленных границах (ст. 141.2 ГК РФ). Согласно Земельному кодексу РФ, земельный участок — это ограниченная в пространстве площадь земельного участка, которая может быть использована для определенных целей, таких как строительство жилья, сельскохозяйственное производство, коммерческая деятельность и т.д. Каждый земельный участок имеет установленные границы и может быть зарегистрирован в соответствующих государственных органах.

Земельный участок — это часть земной поверхности, которая имеет определенные границы и может использоваться в соответствии с установленным законодательством. Земельный участок может быть в частной или государственной собственности. Владение земельным участком может быть осуществлено на правах аренды или пожизненного наследуемого владения. Для использования земельного участка необходимо получить соответствующее разрешение и соблюдать условия его использования, установленные законодательством.

До сих пор остаются нерешенными многие вопросы в области регулирования отношений, связанных с земельными участками.

Исследователи отмечают, что практика, сложившаяся на территории России, и тенденции развития законодательства в дальнейшем приведут к тому, что для земельных участков и для тесно связанных с ним вещей будет применима концепция единого объекта. В действующем законодательстве уже работает принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, отражающий в правовом пространстве, фактическую экономически-хозяйственную связь между ними.

Кроме того, правовой режим использования разных земельных участков помимо ГК РФ, содержится в другом федеральном законодательстве, среди которых – Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и Водный кодекс РФ.

Рассматривая особенности правоотношений, связанных с землей, отметим, что земельные участки как объекты гражданских прав в силу своей сущности имеют определенную специфику. Данный факт свидетельствует о необходимости выделения наряду с гражданско-правовой ответственностью и земельно-правовой ответственности для должного правового обеспечения их режима.

Сторонами договора купли-продажи земельных участков являются продавец и покупатель. Продавец — это лицо, которое является собственником земельного участка и продает его. Покупатель — это лицо, которое приобретает земельный участок у продавца за договоренную цену.

В договоре купли-продажи земельного участка обычно указываются следующие данные о сторонах: полное наименование организации или фамилия, имя, отчество физического лица, место жительства или нахождения, паспортные данные. Также могут быть указаны реквизиты документов, подтверждающих полномочия лиц, подписывающих договор.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Все эти участники могут взаимодействовать друг с другом и заключать различные договоры и соглашения, регулирующие их права и обязанности в отношении земельного участка.

Для любого договора купли-продажи, в том числе и договора купли-продажи земельного участка таким условием является предмет с конкретным описанием объекта в виде его кадастрового номера и адресной привязки.

В договоре купли-продажи земельного участка стороны должны конкретизировать цену договора (ст. 555 ГК РФ), а вот вопросы состояния, сроки и порядка передачи во владение и ряд других подобных вопросов уже могут быть вынесены за рамки существенных условий. Они относятся к

категории обычных условий или могут относиться к категории случайных условий.

При этом требуемая конкретизация предмета договора – это вопрос степени. Если соответствующее характеризующее предмет договора существенное условие определено сторонами недостаточно четко, суду нередко не остается ничего иного, кроме как признать договор незаключенным. В принципе, чем детальнее стороны конкретизируют содержание основных условий договора, тем меньше возможности признания договора незаключенным в случае судебного спора.

Расторжение договора купли-продажи земельного участка может быть осуществлено различными способами, которые зависят от условий, предусмотренных в самом договоре и действующего законодательства.

Некоторые из возможных способов расторжения договора купли-продажи земельного участка могут включать:

- взаимное соглашение сторон: если обе стороны согласны на расторжение договора, они могут заключить взаимное соглашение о расторжении. В этом случае необходимо составить дополнительный документ, подтверждающий взаимное соглашение сторон;
- одностороннее расторжение: одна из сторон может расторгнуть договор в соответствии с условиями, предусмотренными в самом договоре или законодательстве. Например, если в договоре предусмотрена возможность одностороннего расторжения в случае нарушения условий договора одной из сторон;
- расторжение в судебном порядке: если стороны не могут договориться о расторжении договора, одна из них может обратиться в суд с соответствующим иском. Суд может принять решение о расторжении договора, если будут доказаны нарушения условий договора одной из сторон.



В целом, правовое регулирование договора купли-продажи земельных участков может быть сложным и требовать от покупателей и продавцов внимания к деталям и соблюдения правил и процедур.

Часто, возникает проблема, связанная с категорией земельного участка.

В момент передачи документов в регистрирующий орган для оформления земельного участка в собственность, как показывает практика, часто возникает проблема – обнаруживается реестровая ошибка в документах на землю. С этим сталкиваются покупатели земельных участков. Проблема выявления и устранения реестровых ошибок (далее – РО) в учетно-регистрационной сфере является актуальной и требует профессиональных компетенций в рамках осуществления правового регулирования споров, возникающих в отношении землепользования и при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Решение проблем, связанных с земельно-имущественными отношениями, в частности регулируемые договором купли-продажи земельных участков требует рассмотрения законодательства о земельных участках разных категорий земель.

Одним из важных направлений совершенствования правового регулирования договора купли-продажи земельных участков является усиление государственного контроля за выполнением условий договора. Для этого необходимо разработать механизмы мониторинга и контроля за соблюдением правил, установленных законодательством. Кроме того, необходимо разработать единые стандарты для оценки земельных участков, которые будут учитывать все факторы, влияющие на их стоимость. Это позволит установить объективную цену на участок и избежать спекулятивных операций.

Часто возникает спорная ситуация, когда несколько собственников имеют право на земельный участок, может стать препятствием для заключения договора купли-продажи всего участка с одним из них. Для решения этой

проблемы можно рассмотреть несколько возможных изменений в законодательстве.

- разделение земельного участка на части. В этом случае каждый собственник получит право на свою часть участка, что позволит каждому из них свободно распоряжаться своей собственностью и заключать договоры купли-продажи без участия других собственников;
- введение процедуры выкупа. В рамках этой процедуры один из собственников может выкупить долю других собственников в земельном участке. Это позволит ему стать единственным собственником участка и свободно распоряжаться своей собственностью.

## Список используемых источников и используемой литературы

1. Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Бевзюк Е.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: практическое пособие. Москва: АйПиЭр Медиа. 2019. 104 с.
2. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / под общ. ред. А. П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. 800 с.
3. Актуальные вопросы противодействия мошенническим схемам при купле-продаже земельных участков / А. А. Артемьев, М. Ю. Демичева, И. А. Лепехин, А. А. Матвеева // Нотариус. – 2021. – № 5. – С. 35-40.
4. Анисимов А. П. Негаторный иск в системе способов судебной защиты прав граждан на земельные участки // Парадигмы управления, экономики и права. 2022. № 1(5). С. 121-126.
5. Антипин Э. А. Проблемы правового регулирования государственной регистрации прав на земельные участки // Евразийский Союз Ученых. Серия: экономические и юридические науки. 2021. № 11(92). С. 39-41.
6. Бандурина Н. В. Правовые аспекты реализации прав на публичные земельные участки в условиях реформы законодательства о недвижимости // Законы России: опыт, анализ, практика. 2022. № 10. С. 44-47
7. Бочаров Н.Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан: автореферат дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Бочаров Николай Николаевич. - Рязань, 2019. - 28 с.
8. Бурнашкин В.А. Особенности купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения // Гражданское законодательство РФ: история и современное состояние, тенденции и перспективы развития: V Национальная научно-практическая конференция (симпозиум) 15 мая 2020 г.: сборник научно-практических статей. Краснодар, 2020. С.45-48.

9. Бунцыкина Е. С. Особенности правового регулирования договора купли-продажи земельного участка / Е. С. Бунцыкина // . – 2021. – № 37-1(182). – С. 34-36.
10. Воробьева А. А. Процесс исправления реестровых ошибок в местоположении границ земельного участка // Научно-образовательный потенциал молодежи в решении актуальных проблем XXI века. 2021. № 17. С. 97–106.
11. Владимиров И.А., Хайбуллина Э.Р. Особенности купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения // 1 Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 4-3. С.93-97.
12. Гаврилюк М.Н. Основные направления совершенствования регистрационного законодательства: формирование реестрового права в России // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 8 (239). С. С. 99-110
13. Галеева Е. Р. Территориальное планирование и зонирование территорий // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». 2019. № 2 (2). С. 2-7.
14. Громыко Е. А., Бородин С. С. Виды сделок с земельными участками и их государственная регистрация // Закон. Право. Государство. 2020. Т. 1. № 4-1.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022)// «Российская газета», № 238-239, 08.12.1994
16. Дзьоник В.Р., Савчик К.В. Концепция единого объекта недвижимости и ее развитие в нормах российского права // 1 Журнал правовых и экономических исследований. 2021. № 2. С. 68-71
17. Елисеева Т.А. О реализации иностранными гражданами и иностранными юридическими лицами права собственности на земельные участки в Российской Федерации // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 8. С. 65-67.

18. Засорин И. К. Применение принципа эстоппель в российском гражданском праве / И. К. Засорин // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 39. – С. 674–678
19. Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023)// «Российская газета», № 211-212, 30.10.2001.
20. Зуев А. В. Некоторые проблемы государственной регистрации прав на земельные участки в Российской Федерации // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. 2022. № 2(55). С. 55-60.
21. Ившина Е.Г. Земельный участок как объект гражданских прав // EScio. - 2019. - № 10 (37). - С. 692-697.
22. Кондратенко З. К. Акты государственных органов и органов местного самоуправления как основания приобретения права собственности на земельные участки // Марийский юридический вестник. 2022. № 1(37). С. 53-56.
23. Квиткевич В.И. Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов: сравнительно-правовой анализ // Научно-практические исследования. 2019. № 3.2 (18). С. 30-34.
24. Культюгина А.Т. Разрешенное использование земельных участков: новеллы законодательства // Право и государство: теория и практика. 2022. № 5(209). С. 89-92
25. Липски С.А. Актуальные проблемы земельного права. М.: Ай Пи Ар Медиа, 2020. 212 с.
26. Лесик В. В. Сделки с земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности // Молодой ученый. 2018. № 25. С. 20-23.
27. Логунова М.В. Проблемы правового обеспечения публичных интересов при предоставлении «дальневосточных гектаров» из состава земель лесного фонда // Экологическое право. 2018. № 1. 28 с.

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

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

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

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

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

33. Павлов А.С. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенной на нем иной недвижимости: спорные вопросы // Молодежные исследования и инициативы в науке, образовании, культуре, политике. 2019. № 1. С. 741-744

34. Петрукович А. Н. Сравнительный анализ некоторых аспектов права частной собственности на земельный участок // Сацьяльна-эканамічна і прававыядаслідаванні. 2018.№ 4(54).С. 131-138.

35. Понамарев В. Е., Юрченко К. А. Реестровые ошибки и порядок их исправления (на примере муниципального образования «город Краснодар») // Региональные геосистемы. 2021. Т. 45. № 2. С. 194–205.
36. Публичные и частные интересы в земельном и аграрном праве: теория и практика / Отв. ред. В.В. Устюкова. М.: 1 Институт государства и права РАН, 2019. С.24-27
37. Резников Е. В. Земельные споры. Особенности судебного правоприменения Конституционного и Верховного судов Российской Федерации: практическое исследование. – Волгоград: Сфера, 2021. – С. 248-251.
38. Румянцева А. С. Выявление реестровых ошибок при ведении ЕГРН // Вестник молодежной науки Алтайского государственного аграрного университета. 2021. № 1. С. 345–348.
39. Сапоткина Т.И. Споры в отношении земель сельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда / Т.И. Сапоткина // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». 2018. № 4. 50 с.
40. Скрипкин И. Н. Купля-продажа земельных участков: проблемы правового регулирования / И. Н. Скрипкин // Теория права и межгосударственных отношений. – 2022. – Т. 1, № 9(21). – С. 139-146.
41. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. - 2020. - № 5. С. 42 – 45
42. Сутягин М.Д. Основные проблемы деления земель по целевому назначению на категории // Аграрное и земельное право. 2022. № 11(215). С. 100-102.
43. Тоточенко Д. А. О соотношении понятий «часть земельного участка» и «доля в праве собственности на земельный участок» // Юрист. 2022. № 11. С. 54-59.

44. Турицын Д.А. Место договорного права в российском гражданском законодательстве // Legal Co№cept = Правовая парадигма. 2020. Т. 19. № 1. С. 108-111.
45. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. № 156. 17.07.2015
46. Федоскин Н. Н. Судебная практика по спорным вопросам купли-продажи земельного участка / Н. Н. Федоскин // Гражданин и право. – 2022. – № 3. – С. 41-43.
47. Чаплин Н. Ю. Гражданско-правовой режим земельных участков. Спец. 12.00.03. Дисс. на соиск. уч. ст. к.ю.н. – М., 2020. – 199 с.
48. Чеснокова С. А. Ретроспективный анализ купли-продажи земельных участков в России / С. А. Чеснокова // Моя профессиональная карьера. – 2021. – Т. 2, № 31. – С. 65-71.
49. Чибирикова С.Н., Багаденко М.О. Проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения // Синергия наук. 2018. № 23. С. 468.
50. Чежин Ф. В. Место земельного участка в системе объектов гражданских прав // Аллея науки. 2022. Т. 1. № 7(70). С. 230-234.
51. Alter Jonathan. Roll Over, FDR This Could Work. URL: <http://www.msnbc.msn.com/id/6920721/site/newsweek/print/>
52. Lucas D.H. South Carolina coastal council 505 U.S. 1003 (1992) U.S. Supreme court. 1992. URL: <http://ru.wikipedia.org/wiki>
53. Schedule G. Sale and purchase agreement (land and building). URL: [http://hba.org.my/laws/housin\\_g\\_reg/2002/Schedule\\_G.pdf](http://hba.org.my/laws/housin_g_reg/2002/Schedule_G.pdf)
54. Waldron J. The Right to Private Property Publisher: Oxford University Press, USA. 1991. URL: <http://search.barnesandnoble.com/Right-to-Private-Property/Jeremy-Waldron/e/9780198239376>
55. Morton J. Nonvitz. The transformation of American law 1870-1960. The Crisis of Legal Orthodoxy: Oxford University Press. New York-Oxford, 1992. P. 152-156.