Оглавление

Введение

[Глава 1. Общие положения о договоре купли – продажи земельных участков.](#_Toc292568721)

1.1 Понятие земельного участка

[1.2 Нормативно – правовое регулирование договора купли–продажи земельных участков](#_Toc292568727)

1.3 Особенности купли-продажи земельных участков

[Глава 2. Содержание договоров купли-продажи земельных участков](#_Toc292568744)

2.1 Предмет, цена и государственная регистрация договора купли – продажи земельных участков

[2.2 Права, обязанности и ответсвенность сторон договора купли - продажи земельного участка](#_Toc292568748)

2.3 Особенности договора купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения

[Заключение](#_Toc292568751)

Библиографический список

**Введение**

Актуальность выбранной темы дипломной работы обусловлена тем, что земля представляет особую ценность для человеческого общества, являясь первоначальным источником всякого богатства. Она выступает, прежде всего, в качестве единственного места обитания всех поколений людей, выполняет функцию пространственного базиса для размещения и развития отраслей производства. Среди материальных условий, необходимых для производственной деятельности людей, особое место принадлежит земле с ее почвенным покровом, недрами, лесами и водами. По сравнению с иными природными ресурсами земля выполняет наиболее широкие и значимые функции в системе общественных отношений, поэтому вопросы, связанные с правомерным использованием и охраной земель являются на сегодняшний день одними из наиболее актуальных.

Кроме того, земля, являясь недвижимостью, играет огромную роль в экономике любой страны, Российская Федерация не исключение. Земельный рынок занимает не менее важное место на рынке недвижимости. Но количество сложных моментов и нюансов связанных с определением самого земельного участка как такого, определением субъектов сделки купли – продажи земельного участка, их прав, обязанностей и ответственности осложняют процесс переговоров, заключения и исполнения договора купли продажи земельного участка. Основной проблемой здесь является не до конца проработанная законодательная база. Процесс становления законодательства, регулирующего отношения по продаже земли, не завершен, перманентно принимаются новые нормативные правовые акты, вносятся изменения и дополнения в уже имеющий правовой массив. При этом сами нормы, подчиняясь сложившимся взглядам о системе права, часто формируются под знаком отраслевой принадлежности и изначально не гармонизированы, в частности, нормы гражданского и земельного законодательства порою противоречат друг другу, если не прямо, то в контексте правового механизма. При этом не представляется возможным утверждать, что законодательные новеллы последних лет осмыслены с должной полнотой в юридической науке.

Задачи законодателя и правоприменительных органов значительно усложняются и в связи со значительной спецификой самих объектов -земельных участков. Здесь приходится учитывать единство земли как таковой и ее влияние на всю сферу жизнедеятельности населения, с одной стороны, и уникальность каждого отдельного земельного участка, с другой. Многообразие функциональных характеристик земельного участка, нередко с противоположной направленностью (земля и товар, и социально-политический компонент государства, она объект с правовым режимом недвижимости, но и сама служит основанием для других объектов недвижимости и т.п.), приводит к необходимости учитывать структурированность земельного участка как объекта гражданских правоотношений, но это удается не всегда.

Существенно, также, что интенсивная хозяйственная политика, меры по обеспечению населения полноценным жилищным фондом, необходимость размещения новых производств и объектов социальной инфраструктуры, а также сопряженные факторы в самом кратчайшем времени лишь увеличат потребность в земельных площадях самого различного назначения и тем самым лишь обострят проблемы оборота земли.

Все это позволяет утверждать об актуальности и практической значимости настоящего исследования.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования являются сами социальные отношения, возникающие при купле-продаже земельных участков. Предмет исследования - правовые нормы, регулирующие данные отношения, положения доктрины, литературные источники, судебная практика о купле-продаже земельных участков.

Цель исследования - раскрыть особенности применения правового института купли-продажи в отношении земельных участков, охарактеризовать его специфику на базе современного законодательства с учетом не только гражданского, но и земельного законодательства, внести предложения по совершенствованию правового регулирования и толкованию соответствующих норм.

Для достижения цели в работе определены следующие задачи:

- анализ развития правового регулирования отношений по купле-продаже земли и выявление особенностей содержания договора купли-продажи земельных участков;

- определение характеристики земельного участка как объекта гражданских правоотношений и объекта купли-продажи;

- установление специфики порядка заключения договоров купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения.

В заключение работы подвести итоги проделанному исследованию, наметить проблематику, а также возможные пути ее разрешения.

В работе будет проанализирован весь пласт законодательства.

Нормативно-правовая база выпускной квалификационной работы включает Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О землеустройстве», Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другие нормативно-правовые акты.

Эмпирическую базу дипломного исследования составили материалы судебной практики по спорам, связанным с оборотом земельных участков.

Содержание дипломной работы включает введение, две главы, заключение и список использованных источников.

Научная значимость работы состоит в том, что в ней обобщены теоретические позиции известных авторов по проблемам определения предмета договора купли продажи земельного участка, его исполнения связанным с особенностями самого предмета договора как такового. Практическая значимость данной дипломной работы состоит в том, что ее выводы и рекомендации могут быть использованы законодателем при рассмотрении вопроса изменения законодательства.

# Глава 1. Общие положения о договоре купли – продажи земельных участков

## договор право купля продажа земельный

## 1.1 [Понятие земельного участка](http://for-expert.ru/kuplya_zemelnih_uchastkov/1.shtml)

Земельные отношения - это отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (п. 1 ст. 3 ЗК РФ, ч. 1 ст. 9 Конституции РФ)[[1]](#footnote-1).

Статья 6 Земельного кодекса РФ (далее - Кодекс) выделяет три вида объектов земельных отношений. Такими объектами являются: 1) земля как природный объект и природный ресурс; 2) земельные участки; 3) части земельных участков (п. 1 ст. 6 ЗК РФ)[[2]](#footnote-2).

Земля как природный объект (часть природной среды, естественная экологическая система, основа жизни и деятельности народов) и природный ресурс рассматривается земельным законодательством с точки зрения ее охраны и использования (извлечения полезных свойств) в целях удовлетворения различных потребностей человека (подп. 1 п. 1 ст. 6 ЗК РФ)[[3]](#footnote-3). Согласно п. 2 ст. 12 ЗК РФ земля подлежит охране от деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности независимо от того в каком виде она существует (земля, земельный участок или его часть).

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст.11.1 ЗК РФ). Земля и земельный участок, несмотря на наличие между этими категориями диалектической взаимосвязи, являются отображением разных объектов правоотношений. Земля как природный объект выступает предметом экологических правоотношений; земля как природный ресурс - земельно-управленческих (например, при установлении или смене категорий земель); и лишь земельный участок как индивидуализированное на местности недвижимое имущество может являться объектом гражданских правоотношений и находиться в частной, муниципальной или государственной собственности.[[4]](#footnote-4)

Объектом земельных отношений может быть часть земельного участка (подп. 3 п. 1 ст. 6 Кодекса). В случаях, когда в соответствии с законодательством земельный участок приобретает качества делимой вещи, объектом гражданского оборота может быть не только соответствующий земельный участок в целом, но и его часть, которая в таком случае приобретает статус самостоятельного земельного участка. Часть земельного участка может быть объектом земельных отношений, если размер такой части позволяет использовать участок в соответствии с разрешенным использованием без перевода в состав земель иной категории[[5]](#footnote-5).

В соответствии с ч. 1 ст. 9 Конституции РФ земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В подп. 1 п. 1 ст. 6 Кодекса земля рассматривается как природный объект (составная часть природы) и одновременно как природный ресурс с точки зрения ее охраны и использования (извлечения полезных свойств) в целях удовлетворения различных потребностей человека[[6]](#footnote-6).

Для того чтобы земельный участок стал объектом гражданских отношений, он должен появиться в натуре. Земельное законодательство предусматривает порядок такого образования. Согласно п.1 ст. 11.2 Земельного кодекса земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п.1 ст.11.2. ЗК РФ).

Образованный в порядке, установленном Земельным кодексом, участок является недвижимым имуществом, объектом гражданских прав, вещью в гражданско-правовом смысле (см. ст. 128-130, 133, 260 ГК РФ). Как и любая другая вещь, земельный участок, отвечающий требованиям гражданского и земельного законодательства, может быть предметом аренды, купли-продажи и других сделок.

Из определения земельного участка, установленного в приведенных нормах, следует, что такой участок может быть объектом земельных и гражданско-правовых отношений только при условии, что его границы «описаны и удостоверены в установленном порядке». Это касается и способности земельного участка быть объектом права собственности, права аренды и других прав на землю[[7]](#footnote-7).

Установление фактических границ земельных участков осуществляется при проведении землеустройства, которое включает, в частности, мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство)[[8]](#footnote-8).

Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства, помимо ст. 68, 69 Земельного кодекса, осуществляется Федеральным законом «О землеустройстве»[[9]](#footnote-9), другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (в том числе ведомственными), а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Для того чтобы земельный участок мог стать объектом не только земельных, но и гражданско-правовых отношений, объектом субъективных гражданских прав (в том числе арендных), он должен пройти государственный кадастровый учет по правилам ст. 70 Земельного кодекса.

Если земельный участок может быть разделен в натуре в результате проведения землеустройства на две или более частей, то каждая такая его часть будет рассматриваться как самостоятельный земельный участок, представляющий собой объект земельных и гражданско-правовых отношений, объект гражданских прав, который должен пройти государственный кадастровый учет по установленным правилам.

Информация о возможности или невозможности разделения земельного участка на несколько земельных участков, согласно ч. 4 ст. 44 ГрК РФ, может включаться в состав градостроительного плана земельного участка.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны ( ч. 4 ст. 41 ГрК РФ)[[10]](#footnote-10).

В заключение обратим внимание на то, что значение понятий «земельный участок» и «земля» в гражданских правоотношениях не идентичны. Понятие «земля» в отличие от «земельного участка» в современном российском праве не наделяется какими-либо индивидуализирующими характеристиками.

Правовая конструкция земельного участка как особого рода вещи (недвижимости) достаточно сложна, отлична от конструкции вещи вообще и подчинена необходимости присутствия в ней значительной доли публичного интереса, участием в отношениях, регулируемых иными отраслями права (земельного, лесного, градостроительного и т.д.), а также местом и ролью недвижимости в вещных и обязательственных правоотношениях, ярко выраженным целевым назначением, особенностями включения и участия в обороте.[[11]](#footnote-11)

Понятие земельного участка сформулировано в ЗК РФ достаточно узко, поскольку не учтена неразрывная естественная, природная связь земельного участка с другими природными объектами на самом земельном участке. В этой связи предлагается сформулировать определение земельного участка следующим образом: «Земельный участок - это часть поверхности земли (объект недвижимого имущества), границы которой описаны и удостоверены в установленном законом порядке, элементами которого могут являться почвенный слой, водные объекты, расположенные на земельном участке растения, общераспространенные полезные ископаемые».

## 1.2 Нормативно – правовое регулирование договора купли – продажи земельных участков

Совершение сделок с землей стало регулироваться земельным законодательством сравнительно недавно. Земля в течение многих лет была исключена из гражданского оборота, и советское земельное законодательство не допускало возможности совершения сделок с землей[[12]](#footnote-12). Права на землю преимущественно возникали из актов органов государственной власти. Совершение сделок с землей было прямо запрещено и квалифицировалось как уголовно наказуемое деяние. В условиях, когда гражданско-правовое регулирование оборота иных объектов недвижимости продолжало развиваться и совершенствоваться, земельные участки стали следовать судьбе иного недвижимого имущества - строений или сооружений: при переходе прав на строение в большинстве случаев к приобретателю права переходило право пользования земельным участком.[[13]](#footnote-13) К сожалению, даже после того, как земельные участки были вновь законодательно признаны объектами недвижимого имущества, в гражданско-правовом регулировании сохранилась тенденция воспринимать земельный участок как зависимый от судьбы основной недвижимости - строения.

Возможность совершения сделок с земельными участками появилась в связи с разгосударствлением собственности на землю, введением аренды земли и признанием права частной собственности на землю. Только один вид сделок с землей - аренда - был закреплен в законодательстве до введения частной собственности на землю.

С принятием Конституции РФ 12 декабря 1993г. и ГК РФ (первой и второй частей) процесс сближения и последующей унификации правового регулирования сделок с землей и иными объектами недвижимости стал стремительно развиваться.

Сторонами сделок с земельными участками являются не только граждане и юридические лица, но также государство и муниципальные образования в лице соответствующим образом уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления, осуществляющих функции распоряжения государственной и муниципальной собственностью. Иначе говоря, сторонами сделки выступают участники земельных отношений, определенные ЗК РФ в п. 1 ст. 5.[[14]](#footnote-14)

Статья 36 Конституции РФ 1993г. устанавливает, что собственник свободно владеет, пользуется и распоряжается землей, но свободное распоряжение землей может быть ограничено в публичном интересе.[[15]](#footnote-15) Поэтому в новом ЗК РФ закреплены как нормы, ограничивающие либо запрещающие оборот отдельных видов земельных участков, предусматривающие особые условия договоров, так и нормы, направленные на создание единого объекта недвижимого имущества. Общее понятие оборотоспособности закреплено в ст. 129 ГК РФ, согласно которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Вторая часть ГК РФ подробно регулирует порядок совершения сделок с различными объектами недвижимости, в том числе и земельными участками. К сделкам с землей в равной степени предъявляются и требования о регистрации, установленные Федеральным законом от 21 июля 1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».[[16]](#footnote-16)

Положение ст. 36 Конституции РФ о том, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц, получило дальнейшее развитие в ГК РФ (ч. 3 ст. 209). ГК РФ также закрепил положение о том, что перечисленные правомочия собственник земли и других природных ресурсов осуществляет в той мере, в какой их оборот допускается законом (ч.3 ст. 129 ГК РФ).[[17]](#footnote-17) Указанные нормы явились основой для установления земельным законодательством ограниченной оборотоспособности земельных участков. Как подчеркивается в работах специалистов в области земельного права, выработанное гражданским правом общее понятие оборотоспособности применимо и к сфере земельных отношений, но основное отличие оборотоспособности земельных участков от оборотоспособности иных объектов гражданских прав заключается в том, что земельное законодательство устанавливает определенные пределы и ограничения распоряжения земельной собственностью.

Положения земельного законодательства, регулирующие совершение сделок с земельными участками, не ограничиваются только нормами, предусматривающими изъятие из оборота или ограничение в обороте отдельных земельных участков. Статьями 35, 36, 37 ЗК РФ предусмотрены особые правила, касающиеся приобретения и отчуждения земельных участков. Статья 35 предусматривает, что отчуждение здания, строения, сооружения в случаях, когда земельный участок принадлежит их собственнику, производится вместе с земельным участком. Указанное положение земельного законодательства основано на принципе единой судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (ст. 1 ЗК РФ).[[18]](#footnote-18)

Ст. 36 ЗК РФ регулирует особенности приобретения прав на застроенные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности: собственники расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию таких участков.

Появление в ЗК РФ статьи, регулирующей особенности купли-продажи земельных участков (ст. 37), стало результатом реализации принципа разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства (п. 1 ст. 1 ЗК РФ) в сфере оборота земельных участков[[19]](#footnote-19). Сделки с земельными участками совершаются в соответствии с нормами гражданского законодательства и его требованиями в отношении законности их содержания, способности сторон сделки к участию в сделке, соответствия воли и волеизъявления, соблюдения формы сделки.

Статьей 37 ЗК РФ установлен ряд требований, соблюдение которых при совершении сделок с земельными участками, в первую очередь сделок купли-продажи, является обязательным. К их числу относятся следующие требования: к объекту договора купли-продажи - земельному участку, в отношении которого должен быть проведен кадастровый учет, и к продавцу участка - по предоставлению покупателю имеющейся у него информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования; к условиям договора купли-продажи земельного участка; к информации, предоставляемой продавцом в отношении земельного участка и о гарантиях покупателю участка.

К договорам купли-продажи земельных участков в равной степени применяются положения статей 549 - 551, 554 - 556 ГК РФ, в ряде случаев с последующей конкретизацией в нормах ЗК РФ. В соответствии со ст. 554 ГК РФ в договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, а при отсутствии этих данных условие о недвижимом имуществе считается несогласованным[[20]](#footnote-20). Земельное законодательство закрепило особый способ определения и индивидуализации земельного участка - формирование земельных участков с последующим их кадастровым учетом. В соответствии с Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» производится процедура описания земельного участка и присвоения ему уникального кадастрового номера. Наличие в ЗК РФ требований о проведении кадастрового учета по отношению к земельному участку - объекту сделки связано с тем, что в процессе приватизации земель переход прав на земельные участки, в том числе участки, занятые приватизируемыми предприятиями, часто осуществлялся по фактическому землепользованию, без установления границ земельных участков и их инвентаризации. Что касается земельных участков, переданных в собственность граждан или перешедших в их частную собственность путем перерегистрации ранее предоставленного права на землю, то в течение определенного периода времени эти права подтверждались документами, приложение плана земельного участка к которым не являлось обязательным.[[21]](#footnote-21)

Одной из особенностей аренды и купли-продажи земель, находящихся в государственной собственности, стало широкое использование торгов. Это относительно новый институт современного земельного законодательства, получивший достаточно широкое развитие в течение последних 10 лет на территориях тех субъектов Российской Федерации, где активно развивались рыночные отношения. Возникновение этого института в первую очередь связано с развитием законодательства о приватизации государственных и муниципальных предприятий, и с введением конкурсной и аукционной продажи государственного имущества, и попытками обеспечить соблюдение публичных интересов при приватизации.

В настоящее время проведение торгов регулируется ст. 38 ЗК РФ, где закреплены лишь наиболее общие требования к приобретению земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка, а также утвержденными Правительством РФ 11 ноября 2002 г. новыми Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.[[22]](#footnote-22)

Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах своей компетенции, установленной в соответствии со статьями 9, 10 и 11 ЗК РФ. Указанные органы определяют на основании отчета независимого оценщика начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения (шаг аукциона). Задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

Извещение о проведении торгов публикуется не менее чем за 30 дней до проведения торгов и должно содержать, в том числе следующие сведения о земельном участке: местоположение (адрес), площадь, границы, обременения, кадастровый номер, целевое назначение и разрешенное использование, а также любые иные сведения, позволяющие индивидуализировать земельный участок. Указываются дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности.

Победитель торгов заключает договор купли-продажи земельного участка или его аренды с продавцом в срок не позднее 5 дней с момента подписания протокола о результатах торгов.

ЗК РФ не предусмотрел особенностей регулирования совершения иных сделок с земельными участками. Общим правилом при совершении сделок остается необходимость учета положений о делимом и неделимом земельном участке, об установленных минимальных и максимальных размерах участка при совершении сделок с земельными участками или их частями. Так, например, ограничение наследования участков из земель сельскохозяйственного назначения установлено ст. 11 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Толкование положений указанной статьи позволяет сделать вывод о том, что иностранные граждане, лица без гражданства не смогут получить по наследству земельный участок в собственность или на праве пожизненного наследуемого владения, а иностранные юридические лица и российские юридические лица с более чем 50% доли иностранного капитала в уставном (складочном) капитале не получат участок по наследству в собственность. Также установлены ограничения на деление участка между наследниками, если в результате могут образоваться участки размером менее минимального размера, установленного субъектами Российской Федерации.

Таким образом, правила совершения сделок с землей неодинаковы для земельных участков различных категорий и целей использования. Структурно правовой институт купли-продажи земельных участков полностью не сформирован. Нормы параграфа 7 главы 30 ГК РФ обеспечивают учет лишь отдельных особенностей земельного участка как объекта недвижимости. Поэтому нормы об обороте земли в тексте ГК РФ требуется свести воедино, что - в целях минимизации законодательных перемен можно было бы сделать путем развития ряда положений главы 17 ГК РФ (раскрывая полномочия собственника по распоряжению земельным участком).

По мнению Е.М. Тужиловой - Орданской «речь должна идти не о приоритетности тех или иных правовых норм, а о разграничении сферы действия гражданского и земельного права. Земля как природный объект, ее охрана и рациональное использование, землеустройство являются предметом регулирования земельного права. Все имущественные отношения по поводу земли как объекта вещных прав (прежде всего, права частной собственности), а также сделки с землей регулируются гражданским правом».[[23]](#footnote-23) С этим тезисом нельзя не согласиться.

## 1.3 Особенности купли-продажи земельных участков

К отношениям по купле-продаже земельных участков применяются общие положения о купле-продаже главы 30 ГК РФ с учетом особенностей, установленных Земельным кодексом РФ. Земельный кодекс РФ содержит дополнительные требования к договору купли-продажи земельного участка, несоблюдение которых влечет признание такого договора недействительным.

Так, согласно п. 1 статьи 37 Земельного кодекса РФ, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости". В результате земельному участку присваивается кадастровый номер. Согласно п.1 ст.5 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее - кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.[[24]](#footnote-24)

# В договорах купли-продажи земельных участков не могут содержаться условия, предусмотренные в п. 2 ст. 37 Кодекса. В случаях, если указанные условия включены в такие договоры, эти условия являются недействительными (см. ст. 166-181 ГК РФ).

# Недопустимыми являются следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

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

# ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

# ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

# Следует согласиться с мнением, что, несмотря на то, что п. 2 ст. 37 содержит исчерпывающий перечень условий, которые признаются недействительными, этот перечень нельзя рассматривать как исчерпывающий в строгом смысле слова. В силу п. 3 ст. 22 ГК РФ любые сделки, направленные на ограничение правоспособности или дееспособности, ничтожны. Поэтому, например, содержащееся в договоре купли-продажи земельного участка условие, в силу которого покупатель такого участка не вправе предъявлять продавцу какие-либо иски, вытекающие из договора купли-продажи, также должно признаваться ничтожным в силу общих норм ГК РФ[[25]](#footnote-25).

# В случае предоставления продавцом заведомо ложной информации о земельном участке, указанной в п. 3 ст. 37 Кодекса, покупатель вправе требовать: а) уменьшения покупной цены; б) расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков. Такое же право принадлежит каждой стороне договора мены земельных участков, а также арендатору земельного участка.

# Указанное право возникает в случае предоставления продавцом (арендодателем, стороной договора мены) заведомо ложной информации:

# об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;

# о разрешении на застройку данного земельного участка;

# об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

# о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;

# иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке (аренде, мене) данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами[[26]](#footnote-26).

Кроме того, при заключении договора купли-продажи земельного участка обязанностью продавца является соблюдение преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта Федерации, органа местного самоуправления. Эта обязанность закреплена в ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и означает то, что продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

Извещение возможно вручить под расписку или направить заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, признается Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения ничтожной.

Земельный кодекс РФ запрещает продавцу земли навязывать покупателю заведомо ложную информацию о ней (ч. 3 ст. 37). Этот запрет распространяется также на случаи обмена землями и сдачи земли в аренду (ч. 4 ст. 37). Но кроме заведомо ложной информации существует вариант информационного вакуума, когда передающее землю лицо утаивает существенные сведения о ней, не показывает и не передает своему партнеру относящиеся к ней важные документы. Закон умолчал об обязанности передающего лица уведомить своего контрагента об обращенных к владельцу участка (и пока не исполненных) предписаниях суда и надзорных органов, а равно о заявленных исках и претензиях соседей или посторонних лиц, касающихся этого же участка (если такие предписания, иски и претензии существуют). Все такие обстоятельства должны выявиться, если в договоре между сторонами делается ссылка на соответствующие документы (или на их отсутствие). Сокрытие этих документов, умолчание о лежащих на земельном участке обязательствах и ограничениях, а также о предъявленных исках и претензиях, основанных на земельных отношениях, следовало бы считать ненадлежащим поведением передающего земельный участок лица.[[27]](#footnote-27)

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что существенные особенности договоров купли-продажи земельных участков позволяли предположить, что эти особенности будут отражены в тексте ЗК РФ. Однако в ст. 37 ЗК РФ («Особенности купли-продажи земельных участков») многое не указано.

Например: кадастровый план земельного участка является документом, позволяющим однозначно идентифицировать его среди других однородных объектов, является именно той индивидуально-определенной характеристикой, наличие которой необходимо для совершения сделок с недвижимым имуществом. Судебная практика в своем большинстве придерживается мнения, что кадастровые планы земельных участков, межевание которых не осуществлялось, не являются документами, индивидуализирующими участки для совершения с ними сделок.[[28]](#footnote-28)

Таким образом, для правильного толкования нормы закона устанавливающей особенности купли – продажи земельных участков предлагается внести дополнения в п.1 ст. 37 ЗК РФ следующего содержания: «Обязательным приложением к договору купли-продажи земельного участкаявляется кадастровая карта (план) продаваемого земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению земельного кадастра».

#

# Глава 2. Содержание договоров купли-продажи земельных участков

## 2.1 Предмет, цена и государственная регистрация договора купли – продажи земельных участков

Купля-продажа земельных участков является одной из наиболее распространенных сделок с землей и осуществляется по правилам гражданского законодательства с учетом особенностей, предусмотренных Земельным кодексом (ст. 37, 38 и др.), и иными федеральными законами.

Как известно, договор купли-продажи земельного участка - это гражданско-правовой договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель обязуется принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 Гражданского кодекса РФ). К отношениям по купле-продаже земельных участков применяются правила § 7 гл. 30 Гражданского кодекса РФ о купле-продаже недвижимости, а также общие положения о купле-продаже гл. 30 Гражданского кодекса РФ[[29]](#footnote-29).

В силу ст. 554 Гражданского кодекса РФ в договоре продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить земельный участок, подлежащий передаче покупателю по договору. Поэтому объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (см. п. 1 ст. 37 Земельного кодекса). Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Договор купли-продажи недвижимости характеризуется как двусторонний и возмездный. Для того чтобы земельный участок стал предметом данного договора, необходимо, чтобы он соответствовал требованиям, предъявляемым ст. 129 Гражданского кодекса РФ, т.е. был оборотоспособен.

Законодательством предусмотрены особые условия вовлечения земельных участков в гражданский оборот, что обусловлено в первую очередь спецификой земли как особого природного объекта. Гражданский кодекс РФ включает земельные участки в гражданский оборот и устанавливает общие правила их оборотоспособности, указывая, что земельные участки могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле (п. 3 ст. 129). Как подчеркивает Н.А. Сыродоев, "если участие в обороте иных объектов гражданских прав презюмируется, то в отношении земли действует особое правило. В соответствии со ст. 129 ГК РФ устанавливаются случаи оборотоспособности земельных участков, то есть по смыслу ГК РФ можно заключить лишь сделки, предусмотренные законом"[[30]](#footnote-30).

Как уже отмечалось, в договоре продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить земельный участок. К таким данным относятся: кадастровый номер земельного участка, его местоположение (адрес), площадь, категория земли (целевое назначение) и вид разрешенного использования. При отсутствии этих данных условие о предмете договора считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор - незаключенным[[31]](#footnote-31).

Такая информация может содержаться в кадастровом паспорте земельного участка, где указан кадастровый номер участка, его месторасположение земельного участка, а также документы, подтверждающие права на данный земельный участок. Это требование подразумевает, что продаваемый земельный участок как индивидуально определенная вещь на момент заключения договора должна существовать, а права на нее должны быть зарегистрированы в установленном порядке.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Такой договор не может быть заключен путем обмена информацией по почте, телеграфу, телетайпу, факсу и другими подобными средствами, в противном случае он будет признан недействительным (ст. 550 ГК РФ). Соглашение об изменении или расторжении договора продажи земельного участка в силу п. 1 ст. 452 ГК РФ также должно быть оформлено в виде единого документа, подписанного сторонами.

Также одним из существенных условий при заключении договора является указание цены земельного участка, подлежащего передаче (ст. 555 ГК РФ). При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже считается незаключенным. В этой связи правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ (цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары), не применяются. Цена земельного участка, как правило, должна определяться рыночными условиями. Что касается цены по договору купли-продажи, то она определяется с учетом спроса и предложения, и ее можно именовать рыночной ценой или ценой договора. Как правило, цену участка определяют по взаимному соглашению сторон с учетом цен на земельные участки, существующие в данной местности (метод аналогий). Стороны могут оценить земельный участок по нормативной цене земли. В любом случае цена за земельный участок не может быть меньше нормативной цены, которая определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли»[[32]](#footnote-32).

После введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[33]](#footnote-33), т.е. с 31 января 1998 г., необходимость в нотариальном удостоверении договоров купли-продажи земельных участков формально отпала. Нотариального удостоверения договоров продажи недвижимости не требуется. В то же время нотариальное удостоверение таких договоров не противоречит действующему законодательству, и по соглашению сторон договору может быть придана нотариальная форма[[34]](#footnote-34).

Сторонами договора купли-продажи земельного участка являются продавец и покупатель. В качестве продавца земельного участка может выступать только его собственник, так как только он обладает правомочиями по свободному распоряжению земельным участком как объектом гражданских прав. Собственник, реализуя возможность распоряжения имуществом, по своей воле включает земельный участок в гражданский оборот и определяет его юридическую судьбу в пределах, установленных Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ. Он вправе распорядиться своим земельным участком любым не запрещенным законом способом, в том числе путем продажи.

Обладание земельным участком на ином вещном или обязательственном праве исключает возможность его отчуждения.

Содержание договора купли-продажи земельного участка, помимо определения предмета и цены такого договора, образуют условия, регламентирующие права и обязанности продавца и покупателя по передаче, принятию и оплате имущества, а также по предоставлению предусмотренной законодательством информации. Обязанностям каждой из сторон корреспондируют соответствующие права контрагента.

Специалисты правильно обращают внимание на то, что поскольку приобретение земельного участка по договору купли-продажи является производным способом приобретения права собственности, постольку новый собственник приобретает земельный участок со всеми ограничениями и обременениями, которые были установлены в отношении данного земельного участка к моменту его продажи. Согласно п. 1 ст. 460 Гражданского кодекса РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от прав третьих лиц. Исключение сделано лишь для случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный такими правами. В связи с этим п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ возлагает на продавца обязанность информировать покупателя обо всех известных ему ограничениях (обременениях) земельного участка, поскольку они могут существенно связать нового собственника в осуществлении его правомочий. Последствия несоблюдения данного требования установлены в п. 3 ст. 37 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п. 3. ст. 37 Земельного кодекса покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков[[35]](#footnote-35).

Как отмечает некоторые специалисты, на практике исполнение продавцом обязанности по предоставлению покупателю информации о земельном участке возможно доказать лишь в том случае, когда соответствующая информация была отражена в тексте договора или в приложениях к нему. При возникновении спора наличие тех или иных сведений в договоре позволит также однозначно определить объем предоставленной информации, ее истинность либо ложность[[36]](#footnote-36).

К земельно-правовым особенностям купли-продажи относится также то обстоятельство, что Земельным кодексом РФ предусмотрено, что в договорах купли-продажи земельных участков не могут содержаться условия, указанные в п. 2 ст. 37 Земельного кодекса. Если указанные условия включены в такие договоры, то они являются недействительными.

Недействительными условиями договора купли-продажи земельного участка являются следующие:

устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Следует согласиться с их мнением, что несмотря на то, что п. 2 ст. 37 Земельного кодекса РФ содержит исчерпывающий перечень условий, которые признаются недействительными, этот перечень нельзя рассматривать как исчерпывающий в строгом смысле слова. В силу п. 3 ст. 22 Гражданского кодекса любые сделки, направленные на ограничение правоспособности или дееспособности, ничтожны. По этой причине, например, содержащееся в договоре купли-продажи земельного участка условие, в силу которого покупатель такого участка не вправе предъявлять продавцу какие-либо иски, вытекающие из договора купли-продажи, также должно признаваться ничтожным в силу общих гражданско-правовых норм.

При этом, как известно, переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса). Право собственности на земельный участок возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Как полагает О.Ю. Скворцов, ссылаясь на Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.02.1999 г. № 4749/98, «отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора ее купли-продажи»[[37]](#footnote-37). Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента достижения сторонами согласия по всем его существенным условиям. Он связывает стороны, даже если государственная регистрация перехода права собственности на отчуждаемое имущество еще не осуществлена. На практике это означает, что стороны могут приступить к исполнению договора, например, передать недвижимое имущество, произвести предусмотренные договором платежи.

По поводу правовой природы государственной регистрации Конституционным Судом РФ сформулирована правовая позиция, выраженная в Определении от 05.07.2001 г. № 132-О: государственная регистрация - формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых выступает недвижимое имущество. Государственная регистрация призвана лишь, удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению гражданского оборота и его стабильности в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного субъективного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или как ограничение прав человека и гражданина.

Обязательство, которое связывает стороны, заключается в необходимости совершения действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности, которая проводится на основании заявления обеих сторон, участвующих в договоре купли-продажи недвижимости. В случае уклонения одной из сторон от совершения указанных действий, другая сторона вправе обратиться в суд с исковым требованием произвести регистрацию в соответствии с судебным решением (п. 3 ст. 165 Гражданского кодекса РФ). Более того, сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки (п. 4 ст. 165 Гражданского кодекса РФ).

Итак, как уже отмечалось, государственной регистрации подлежит только переход права собственности на недвижимость, отчуждаемую по договору купли-продажи. Это правило ст. 551 Гражданского кодекса РФ является императивным. Стороны не вправе ни изменить его своим усмотрением, ни оспорить в судебном порядке.

Федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предусмотрена государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним таких, как, например:

права на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним; права на гидротехнические и иные сооружения, расположенные на водных объектах;

аренды недвижимого имущества; сервитутов; ипотеки;

права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю;

предусмотрены особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Условие о качестве продаваемого товара с точки зрения общих правил урегулировано в ст. 469 ГК РФ. В соответствии с нормами данной статьи продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

При отсутствии в договоре условия о качественных особенностях продаваемого земельного участка применить правило о том, что продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода используется, крайне сложно. Каждый земельный участок уникален, многие из них имеют особенности в зависимости от месторасположения, способности к быстрому ухудшению и истощению, способности к восстановлению и др.

Поэтому применить положения ст. 475 ГК РФ о последствиях передачи товара ненадлежащего качества будет затруднительным, такая дефиниция, как «ненадлежащее качество», применительно к землям определенной категории без заранее определенных требований к качеству будет носить во многом субъективный характер. Во избежание этого представляется необходимым заранее как можно точнее определять требования к качеству продаваемого земельного участка. Это позволит в будущем избежать многих проблем и претензий со стороны покупателя[[38]](#footnote-38). Достичь этого можно путем закрепления условия о качестве продаваемого земельного участка как существенного условия договора. Именно поэтому мы считаем важным - дополнить перечень существенных условий (к которым в настоящее время относятся предмет и цена) условием о качестве продаваемого земельного участка.

##

## 2.2 Права, обязанности и ответственность сторон договора купли - продажи земельного участка

Исполнение договора купли-продажи земельного участка - это совершение продавцом и покупателем (либо воздержание от совершения) действий, связанных с передачей, принятием и оплатой земельного участка. Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями (ст. 309 ГК РФ)[[39]](#footnote-39).

Права и обязанности сторон договора купли-продажи земельного участка определяются в договоре в соответствии с требованиями законодательства. Поэтому юридическое содержание действий сторон, направленных на исполнение договора, составляет надлежащая реализация сторонами договора своих прав и обязанностей, предусмотренных законом и договором.

Продавец вправе:

требовать от покупателя оплаты земельного участка в порядке и сроки, установленные договором;

в случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

Продавец обязан:

при заключении договора предоставить покупателю достоверную и максимально полную информацию о продаваемом земельном участке, которая может существенным образом повлиять на решение покупателя о приобретении данного участка;

передать земельный участок в собственность покупателя в качественном состоянии, не состоящим под арестом (запрещением), свободным от прав третьих лиц (за исключением случая, когда покупатель согласился принять земельный участок, обремененный правами третьих лиц, названными в договоре);

подписать документ о передаче в срок, установленный договором (не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка);

обратиться в орган юстиции с заявлением, о проведении государственной регистрации перехода права собственности на участок к покупателю (не уклоняться от государственной регистрации).

К информации, которую продавец должен предоставить покупателю при заключении договора п. 1 и 3 ст. 37 ЗК РФ относят сведения:

об обременениях и ограничениях использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием;

о разрешении на застройку земельного участка;

об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;

о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;

иные сведения, которые могут оказать влияние на решение покупателя о покупке данного участка, требования о предоставлении которых установлены федеральными законами.

Специалисты обращают внимание на то, что поскольку приобретение земельного участка по договору купли-продажи является производным способом приобретения права собственности, постольку новый собственник приобретает земельный участок со всеми ограничениями и обременениями, которые были установлены в отношении данного земельного участка к моменту его продажи. Данный способ получения права собственности является производным и вполне согласуется с общими правилами приобретения данного права, которое, в частности, может быть приобретено лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества (п. 2 ст. 218 ГК РФ).[[40]](#footnote-40)

Согласно п. 1 ст. 460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от прав третьих лиц. Исключение сделано лишь для случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный такими правами. В связи с этим п. 1 ст. 37 ЗК РФ возлагает на продавца обязанность информировать покупателя о всех известных ему ограничениях (обременениях) земельного участка, поскольку они могут существенно связать нового собственника в осуществлении его правомочий. Последствия несоблюдения данного требования установлены в п. 3 ст. 37 ЗК РФ.

Исполнение продавцом обязанности по предоставлению покупателю информации о земельном участке можно доказать лишь в случае, если соответствующая информация была отражена в тексте договора. В случае возникновения спора наличие названных сведений в договоре обеспечит также возможность однозначно определить объем предоставленной информации, а также ее истинность либо ложность.

В случае предоставления продавцом заведомо ложной информации о земельном участке, покупатель вправе требовать: а) уменьшения покупной цены; б) расторжения договора купли-продажи и возмещения причиненных ему убытков (п. 3 ст. 37 ЗК РФ).[[41]](#footnote-41)

Передача имущества в собственность покупателя по договору продажи недвижимости - это совокупность действий продавца, совершаемых для фактического и юридического введения покупателя во владение, пользование и распоряжение недвижимостью. Заключение договора купли-продажи порождает для продавца две взаимосвязанные, но не тождественные обязанности - фактически передать имущество покупателю и перевести на него титул собственника имущества. Лишь совокупное исполнение названных обязанностей позволит считать основное обязательство продавца передать имущество в собственность покупателя исполненным.

Фактическая передача недвижимости осуществляется по правилам, предусмотренным ст. 556 ГК РФ. Обязательство продавца передать земельный участок считается исполненным после его вручения покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не предусмотрено законом или договором (абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ). Если обратиться к общепринятому толкованию термина «вручение»[[42]](#footnote-42), то становится очевидным, что он не может быть применим к передаче недвижимости. Невозможно передать земельный участок или иную недвижимость из рук в руки.

Противоречие абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ здравому смыслу, как ошибочно может показаться на первый взгляд, нередко приводит к игнорированию требования закона о вручении имущества, и исполнение обязанности продавца передать недвижимость сводится лишь к подписанию передаточного акта. Между тем нередки ситуации, когда подписав передаточный акт, и выполнив тем самым требование закона об оформлении передачи, продавец продолжает хозяйствование на земельном участке, что лишает покупателя возможности фактически вступить во владение. В подобных случаях обязанность продавца передать недвижимость покупателю не может считаться исполненной.

Необходимо принимать во внимание не буквальный смысл слова «вручение», а значение, которое этому термину придает закон. Так, согласно п. 1 ст. 224 ГК РФ вещь считается врученной с момента фактического поступления во владение приобретателя. Иными словами, исполнение обязанности продавца вручить недвижимость покупателю означает предоставление покупателю возможности беспрепятственно вступить в право владения недвижимостью[[43]](#footnote-43). Об этом может свидетельствовать, например, освобождение земельного участка от имущества продавца, прекращение хозяйствования продавца на земельном участке и т.п.

Таким образом, для признания фактической передачи недвижимости состоявшейся необходимо совершение двух юридически значимых действий - вручение имущества покупателю и подписание сторонами соответствующего документа о передаче. При этом моментом исполнения обязанности продавца передать недвижимость будет считаться момент совершения последнего по времени действия. Например, стороны заключили договор, подписали передаточный акт, зарегистрировали переход права собственности, но в фактическое владение покупателя земельный участок по тем или иным причинам не поступил. В этом случае подписание передаточного акта, по смыслу абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ, свидетельствует лишь о намерении продавца исполнить обязательство по передаче недвижимости, но не об исполнении этого обязательства. А моментом исполнения обязанности продавца передать недвижимость покупателю будет признаваться момент фактического поступления недвижимости во владение покупателя, как действия, совершенного последним по времени.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче земельного участка на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущества, а покупателя - обязанности принять имущество (абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ). Поэтому в договоре целесообразно устанавливать срок, в течение которого стороны должны подписать передаточный акт, пропуск которого позволит квалифицировать бездействие контрагента, как уклонение. Получение недвижимости во владение имеет в Российской Федерации большое значение для решения ряда вопросов. Во-первых, по общему правилу риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента передачи ему товара (ст. 459 ГК РФ). При этом обязательство продавца передать недвижимость покупателю "считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче" (п. 1 ст. 556 ГК РФ; выделено мной. - А.Ш.). Во-вторых, передача - начало отсчета срока для предъявления претензий по недостаткам товара (ст. 477 ГК РФ). В-третьих, наличие либо отсутствие владения объектом недвижимости - это существенный факт для определения способа защиты прав (например, виндикационный иск предъявляется лишь при утрате фактического владения собственником) [[44]](#footnote-44).

В случае, если от подписания документа о передаче земельного участка уклоняется продавец, покупатель вправе требовать: а) передачи ему земельного участка на условиях, предусмотренных договором купли-продажи; б) возмещения причиненных ему убытков (п. 2 ст. 463, ст. 398 ГК РФ). В зависимости от состояния исполнения сторонами иных обязательств по договору в случаях уклонения от подписания передаточного акта могут быть применены меры ответственности, предусмотренные главой 25 ГК РФ об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора. Необходимо отметить, что касается убытков, возникающих вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, то ответственность за такие убытки также может быть по справедливости возложена на должника лишь тогда, когда неисполнение произошло по его вине[[45]](#footnote-45).

Перевод на покупателя титула собственника имущества предполагает совершение продавцом действий, необходимых для юридического оформления перехода права собственности на земельный участок к покупателю. Исполнение этой обязанности осуществляется путем обращения продавца в соответствующий орган юстиции с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к покупателю.

Следует заметить, что по смыслу п. 3 ст. 551 ГК РФ обязанность обратиться в орган юстиции возлагается на обе стороны договора. Продавец предоставляет заявление о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю, а покупатель - заявление о государственной регистрации права собственности. В случае уклонения одной из сторон договора от государственной регистрации, другая сторона вправе обратиться в суд или арбитражный суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Покупатель вправе:

требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора купли-продажи и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации о земельном участке;

в случае уклонения продавца от подписания документа о передаче земельного участка требовать передачи ему земельного участка, на условиях, предусмотренных договором купли-продажи либо возмещения причиненных ему убытков;

в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности на участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

Покупатель обязан:

оплатить земельный участок в порядке и сроки, установленные договором;

подписать документ о передаче в срок, установленный договором (не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка);

обратиться в орган юстиции с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок (не уклоняться от государственной регистрации).

После государственной регистрации перехода права собственности к покупателю, объем его прав и обязанностей определяется его титулом.

В заключение данного параграфа обратим на то, что требования, установленные в ч. 3 ст. 37 ЗК РФ (о предоставлении продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования; о разрешении на застройку данного земельного участка и т.д.), позволяет сделать вывод о том, что непредставление покупателю информации о существовании спора по поводу отчуждаемого земельного участка, также относится к информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка. С учетом изложенного, предлагается новая редакция ч. 3 ст. 37 ЗК РФ:

«3. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; о существовании и природе спора по поводу отчуждаемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных убытков».

## 2.3 Особенности договора купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения

Специфика купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения установлены Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[46]](#footnote-46).

Так, в ст. 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения реализован принцип преимущественного права субъекта РФ или, в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Механизм реализации преимущественного права покупки схож с установленным в ст. 250 ГК РФ для случаев продажи доли в праве общей собственности, однако имеет свои особенности.

Преимущественным правом покупки обладает субъект РФ. Некоторые субъекты РФ оперативно урегулировали порядок реализации этого права. Например, в соответствии со ст. 4 Закона Пермской области от 31.10.2003 N 1080-220 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Пермском крае», при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, имеет Пермский край, а в случаях, если земельный участок примыкает к черте населенного пункта и (или) градостроительной документацией предусмотрено использование земельного участка для муниципальных нужд - городское или сельское поселение, на территории которого расположен земельный участок[[47]](#footnote-47). Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

Извещение продавца земельного участка в трехдневный срок после получения высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края направляется на рассмотрение уполномоченному органу. Решение уполномоченного органа о реализации преимущественного права покупки должно быть принято в трехнедельный срок и незамедлительно направлено продавцу. Порядок рассмотрения извещений и принятия решений уполномоченным органом утверждается высшим исполнительным органом государственной власти Краснодарского края.

Субъект РФ в своем законе вправе уполномочить на реализацию преимущественного права покупки муниципальные образования. Однако при этом должна быть соблюдена ч. 2 ст. 132 Конституции РФ, предусматривающая, что органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств. Реализация переданных полномочий подконтрольна государству[[48]](#footnote-48).

Для продажи земельного участка продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора.

Согласно ст. 432 ГК РФ, существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Учитывая, что вопрос о цене продажи земельного участка специально оговорен в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения, что в соответствии с п. 1 ст. 454 и п. 1 ст. 549 ГК РФ к существенным условиям договора продажи недвижимости относятся условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта, цена продажи и предмет договора должны быть указаны в извещении[[49]](#footnote-49).

Описание и индивидуализация земельного участка осуществляется в результате проведения его государственного кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»[[50]](#footnote-50).

Кроме этого, стороны договора могут факультативно отнести к существенным условиям договора и иные условия, по которым должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, наиболее надежным способом выполнить требование закона об указании в извещении «цены и других существенных условий договора»[[51]](#footnote-51) является направление субъекту РФ проекта договора купли-продажи. В противном случае может быть поставлено под сомнение надлежащее выполнение данного требования с вытекающими возможными неблагоприятными последствиями, предусмотренными в п. 4 ст. 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Для извещения субъекта РФ законом предусмотрены два возможных варианта: извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. Любой из этих вариантов будет являться надлежащим извещением. На осуществление преимущественного права покупки законом отведен 1 месяц со дня поступления извещения.

По смыслу закона, договор купли-продажи может быть заключен в течение 1 года со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или, в случаях, установленных законом субъекта РФ, в муниципальное образование, в том числе, до истечения месячного срока, в пределах которого может быть заявлено намерение об осуществлении преимущественного права покупки. В последнем случае договор купли-продажи земельного участка можно заключить под условием (ст. 157 ГК РФ).

Если в течение года со дня извещения договор купли-продажи не будет заключен или заключен на условиях по цене ниже ранее заявленной или с изменением других существенных условий договора, отличающихся от заявленных в извещении, у уполномоченных субъектов возникает вновь преимущественное право покупки, нарушение которого может повлечь неблагоприятные последствия, предусмотренные в п. 4 ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[52]](#footnote-52).

Предусмотренное в ст. 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения преимущественное право покупки не распространяется на случаи отчуждения земельного участка при совершении иных сделок, в том числе, по договору мены, дарения, под выплату ренты[[53]](#footnote-53).

В заключении данного параграфа нужно отметить, что для организации более рационального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по мнению многих юристов, следовало бы закрепить требования к квалификации лиц, которые приобретают земельные участки в собственность или аренду. В этих целях необходимо, по нашему мнению, в ст. 2 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» внести дополнение (п.З), закрепляющее следующее положение: «Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть приобретен в собственность или в аренду дееспособным физическим лицом, имеющим специальное сельскохозяйственное (агрономическое) образование или опыт работы в сельском хозяйстве, либо юридическим лицом, в Уставе которого закреплено, что производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции является одним из основных видов его деятельности; имеющим квалифицированных работников со специальным сельскохозяйственным образованием или опытом работы в сельском хозяйстве».

**Заключение**

В заключение работы подведем итоги проделанному исследованию. Любое государство с рыночной системой экономики стремится к эффективному вовлечению земель в экономический оборот, соблюдая при этом интересы общества и государства. Такую цель ставит перед собой и Российская Федерация.

Таким образом, Основной закон Российской Федерации закрепляет, что земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается соответствующими законами. Между тем, учитывая стратегическую, государственную важность земли (земель), законодатель устанавливает особые правила купли-продажи земель в целом,

Продажа земель составляют значительную часть поступлений в бюджеты всех уровней. С каждым днем все большее количество земельных участков вовлекаются в экономический оборот. Между тем, продажа земельных участков сопровождается на практике существенными нарушениям действующего законодательства.

На основании выше написанного, в данной работе выявлены следующие проблемы теоретического и правоприменительного характера.

1. Значение понятий «земельный участок» и «земля» в гражданских правоотношениях не идентичны. Понятие «земля» в отличие от «земельного участка» в современном российском праве не наделяется какими-либо индивидуализирующими характеристиками.

Понятие земельного участка сформулировано в ЗК РФ достаточно узко, поскольку не учтена неразрывная естественная, природная связь земельного участка с другими природными объектами на самом земельном участке.

2. Структурно правовой институт купли-продажи земельных участков полностью не сформирован. Нормы параграфа 7 главы 30 ГК РФ обеспечивают учет лишь отдельных особенностей земельного участка как объекта недвижимости.

3. Существенные особенности договоров купли-продажи земельных участков позволяли предположить, что эти особенности будут отражены в тексте ЗК РФ. Однако в ст. 37 ЗК РФ («Особенности купли-продажи земельных участков») многое не указано. Во-первых, значительная часть специфических правил, посвященных этому вопросу, оказалась «распыленной» по всему тексту Кодекса. Во-вторых, часть принципиально важных вопросов просто оказалась не учтенной. И, в-третьих, представленный в ст. 37 ЗК РФ текст изложен не вполне удачно и во многом лишь дублирует гражданское законодательство.

4. Для более рационального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по мнению многих юристов, следовало бы закрепить требования к квалификации лиц, которые приобретают земельные участки в собственность или аренду

5. Требования, установленные в ч. 3 ст. 37 ЗК РФ (о предоставлении продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования; о разрешении на застройку данного земельного участка и т.д.), позволяет сделать вывод о том, что непредставление покупателю информации о существовании спора по поводу отчуждаемого земельного участка, также относится к информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка.

Из всего вышеизложенного очевидно, что в настоящее время на практике при соблюдении устанавливаемых законодателем требований в сфере земельно-правовых отношений, а также непосредственно при реализации своих законных прав на землю или осуществлении их защиты собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы сталкиваются с серьезными затруднениями. Данная ситуация, во-первых, обусловлена тем, что в настоящее время кроме Земельного кодекса РФ земельные правоотношения регулируются еще большим количеством федеральных законов и законов субъектов РФ, разобраться в которых и найти ответы на свои вопросы достаточно сложно. Ситуация нередко усугубляется наличием пробелов и противоречий в действующем земельном законодательстве, ставящих землеобладателей в тупиковые ситуации, выйти из которых могут помочь только грамотные и понятные разъяснения специалистов в области земельного права.

**Библиографический список**

**I. Монографии, журнальные и газетные публикации**

1. Алексеев С.С., Васильев А.С., Голофаев В.В., Гонгало Б.М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (под ред. Степанова С.А.). 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект. 2010.
2. Анисимов А.П., Дзагоев С.В., Кокоева Л.Т. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики. М.: Новый индекс. 2009.
3. Анисимов А.П., Мелихов А.И. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки: Монография. Волгоград: Мастер. 2009.
4. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Сотникова М.С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики: Монография. М.: Новый индекс. 2010.
5. Батяев А.А., Бобкова О.В., Васильчикова Н.В., Корнийчук Г.А., Резепов И.Ш., Сальникова Л.В., Скачкова О.А., Смагина И.А., Суняева Р.Л., Шлянцев Д.А. 1001 договор на все случаи бизнеса. М.: РАВНОВЕСИЕ. 2008.
6. Будникова Ю.Е. Правовое регулирование выкупа земельных участков приватизированными предприятиями: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М. 2008.
7. Бобровская О.Н. Проблемы ограничения и прекращения субъективных гражданских прав собственников на земельный участок // Современное право. 2010. N 11.
8. Грудцына Л.Ю. Козлова М.Н. Земля: справочник собственника и арендатора. Ростов н/Д.: Феникс. 2007.
9. Дихтяр А.И. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: соотношение норм Гражданского и Земельного кодексов // Юридический мир. 2007. N 2.
10. Добрачев Д.В. Проблемы судебной практики в сфере оборота земли. М.: Волтерс Клувер. 2005.
11. Ершов В.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". М.: ГроссМедиа, 2008.
12. Евсегнеев В.А. Собственность на землю в фокусе интересов // "Журнал российского права. 2004. N 8.
13. Иванова Е. Как поделить неделимое? // ЭЖ-Юрист. 2010. N 47.
14. Карпова Е.В. Новеллы земельного законодательства. // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2007. № 4.
15. Касьянова О.В. Правовое регулирование сделок с земельными участками: М.: Новая правовая культура. 2006.
16. Костина О.В. О существенных условиях договора купли-продажи земельных участков // Нотариус. 2010. N 2.
17. Котляров М.Л. Выкуп земельных участков: вопросы ценообразования и экономической справедливости // Финансовый вестник: финансы, налоги, страхование, бухгалтерский учет. 2007. N 7.
18. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. N 11.
19. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу РФ. - 2-е изд., перераб. М.: Норма: ИНФРА-М. 2010.
20. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу РФ. - 2-е изд., перераб. - Норма: ИНФРА-М, 2010.
21. Кобякова О.Д. Приватизация земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома // Аграрное и земельное право. 2007. N 11.
22. Короткова О.И. Необходимость слаженной работы органов власти в сфере управления и распоряжения земельными ресурсами как ключевая составляющая в обеспечении приоритетной политики государства по управлению собственностью // Законодательство и экономика. 2010. N 12.
23. Липатов Д.С. Споры, связанные с земельными правоотношениями «Судебно-арбитражная практика Московского региона. Вопросы правоприменения». 2009. № 3-4.
24. Мазуров А.В., Нахратов В.В., Чуркин В.Э. Комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. М.: Частное право. 2009.
25. Меньшенин П.А. Особенности состава и предпосылок действительности предварительного договора // Журнал российского права. 2011. N 2.
26. Маковская А.А. Противоречие в регулировании ипотеки земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений, принадлежащих одному лицу // Гражданское право современной России. М.: Статут. 2008.
27. Оглоблина О.М. Тихомиров М.Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков: комментарии и образцы документов (под ред. М.Ю. Тихомирова). / Изд. Тихомирова М.Ю., 2008 . // Гарант 2010.
28. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. - М.: Азбуковник. 1997.
29. Пирвиц Э.Э. Значение вины, случая и непреодолимой силы в гражданском праве // Вестник гражданского права. 2010. N 5.
30. Пресняков М.В. Правовая определенность как системное качество российского законодательства // Журнал российского права». 2009. № 5.
31. Савин Р.А. Исковые формы защиты приобретательной давности и права собственности на спорный земельный участок // Гражданское право. 2010. N 3.
32. Сальников И.В. Земельные участки: правовое регулирование, оформление, судебная практика. СПС ГАРАНТ. 2009.
33. Селифонова С.Ю. Ответственность за самовольное строительство: признание права собственности или снос? // Адвокат. 2010. N 3.
34. Симонова О.А. Земельно-правовые способы ограничения гражданских прав при обороте земель сельскохозяйственного назначения: региональный аспект // Правовые вопросы недвижимости. 2010. N 1.
35. Симонова О.А. Правовые способы защиты публичных интересов при обороте земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. 2009. № 9.
36. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер. 2006.
37. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: Учебно-практическое пособие. М.: Волтерс Клувер, 2006.
38. Сухова Е.А. Справочник юриста по земельному праву. // Питер. 2007.
39. Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю. // Государство и право. 2004. N 10.
40. Тихомиров М.Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации // Право и экономика. 2007. N 12.
41. Тихомиров М.Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации // Право и экономика. 2007. N 12.
42. Тихомиров М.Ю. Образцы договоров по гражданскому законодательству Российской Федерации. Второе издание, дополненное и переработанное. М.: Изд. Тихомирова М.Ю. 2009.
43. Тихомиров М.Ю. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М.: Изд. М.Ю. Тихомирова. 2008.
44. Тихомирова М.Ю. Земельные права в Российской Федерации: практическое пособие. М.: Изд. Тихомирова М.Ю. 2008.
45. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Автореф. дис. д-ра юрид. наук. М. 2007.
46. Чубуков Г.В. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд. М.Ю. Тихомирова, 2006-2007.
47. Швабауэр А.В. Проблемы правовой квалификации акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика. 2010. N 12.
48. Шевчук Д. Приобретение земли в собственность. // Финансовая газета. «Региональный выпуск», № 42, октябрь 2009.
49. Шейнин Л.Б. Недвижимость: пробелы и несоответствия в правовом регулировании. М.: Деловой двор. 2011.
50. Ялбулганов А.А. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения // Гражданин и право. 2006. N 12.

**II. Нормативно – правовые акты**

* 1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. № 7. 21.01.2009.
	2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) ред. от 06.04.2011 // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. N 32. Ст. 3301.
	3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) ред. от 07.02.2011 // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. N 5. Ст. 410.
	4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) ред. от 05.04.2011 // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. N 44. Ст. 4147.
	5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) ред. от 20.03.2011 // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. N 1 (часть 1). Ст. 16.
	6. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ред. от 20.03.2011 (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // Собрание законодательства РФ. 28.07.1997. N 30. Ст. 3594.
	7. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (принят ГД ФС РФ 04.07.2007) ред. от 27.12.2009 // Собрание законодательства РФ. 30.07.2007. N 31. Ст. 4017.
	8. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (принят ГД ФС РФ 24.05.2001) ред. от 23.07.2008 // Собрание законодательства РФ. 25.06.2001. N 26. Ст. 2582.
	9. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (принят ГД ФС РФ 26.06.2002) ред. от 29.12.2010 // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. N 30. Ст. 3018.
	10. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (принят ГД ФС РФ 30.11.2001) ред. от 22.11.2010 // Собрание законодательства РФ. 28.01.2002. N 4. Ст. 251.
	11. Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" ред. от 29.12.2008 // Собрание законодательства РФ. 18.11.2002. N 46. Ст. 4587.
	12. Закон Пермской области от 31.10.2003 N 1080-220 Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Пермском крае" (принят ЗС ПО 15.10.2003) ред. от 02.03.2009 // Бюллетень Законодательного Собрания и администрации Пермской области. N 13. 10.12.2003.

III Судебная практика

1. Постановление Президиума ВАС РФ от 14.12.2010 N 8265/10 по делу N А57-15856/2009 // СПС КонсультантПлюс.
2. Определение Высшего Арбитражного Суда от 31.03.2008 N 1857/08 по делу N А60-5157/2007 // СПС КонсультантПлюс.
3. Постановление ФАС Центрального округа от 31.07.2009 по делу N А35-5466/08-С16 // СПС КонсультантПлюс.
4. Постановление ФАС Уральского округа от 23.12.2010 N Ф09-10714/10-С6 по делу N А50-9483/2010 // СПС КонсусльтантПлюс.
5. Постановление ФАС Уральского округа от 27.05.2009 N Ф09-11503/07-С6 по делу N А07-4617/2007-А-ХСЯ // СПС КонсусльтантПлюс.
6. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.10.2010 по делу N А31-8310/2009 // СПС КонсультантПлюс.
7. Постановление ФАС Западно - Сибирского округа от 31.03.2010 по делу N А70-9059/2009 // СПС КонсультантПлюс.
8. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 26.10.2010 по делу N А56-58521/2009 // СПС КонсультантПлюс.
1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета, № 7, 21.01.2009. [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (ред. от 05.04.2011) // Собрание законодательства Российской Федерации. 29.10. 2001. № 44. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-2)
3. Тихомирова М.Ю. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. Второе издание, дополненное и переработанное. М.: Изд. Тихомирова М.Ю. 2008. С. 47. [↑](#footnote-ref-3)
4. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Сотникова М.С. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики: Монография. М.: Новый индекс. 2010. С.19. [↑](#footnote-ref-4)
5. Тихомиров М.Ю. Образцы договоров по гражданскому законодательству Российской Федерации. Второе издание, дополненное и переработанное (под ред. М.Ю. Тихомирова). М.: Изд. Тихомирова М.Ю. 2009. С.150. [↑](#footnote-ref-5)
6. Чубуков Г.В., Тихомиров М.Ю. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд. М.Ю. Тихомирова. 2007. С. 47. [↑](#footnote-ref-6)
7. Тихомиров М.Ю. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М.: Изд. М.Ю. Тихомирова. 2008. С.134. [↑](#footnote-ref-7)
8. Волочай Ю.А. Понятие недвижимого имущества по законодательству России и Германии // Российский юридический журнал. 2009. № 1. С.161-169. [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (принят ГД ФС РФ 24.05.2001) ред. от 23.07.2008 // Собрание законодательства РФ. 25.06.2001. N 26. Ст. 2582. [↑](#footnote-ref-9)
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) ред. от 20.03.2011 // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. N 1 (часть 1). Ст. 16. [↑](#footnote-ref-10)
11. Короткова О.И. Особенности правового режима имущества как объекта института недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2009. N 2. С. 5 - 11. [↑](#footnote-ref-11)
12. Козырь О.М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. 2003. N 4. С. 10. [↑](#footnote-ref-12)
13. Батяев А.А., Бобкова О.В., Васильчикова Н.В., Корнийчук Г.А., Резепов И.Ш., Сальникова Л.В., Скачкова О.А., Смагина И.А., Суняева Р.Л., Шлянцев Д.А. 1001 договор на все случаи бизнеса. М.: РАВНОВЕСИЕ. 2008. С.430. [↑](#footnote-ref-13)
14. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) ред. от 05.04.2011 // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. N 44. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-14)
15. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. № 7. 21.01.2009. [↑](#footnote-ref-15)
16. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ред. от 20.03.2011 (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // Собрание законодательства РФ. 28.07.1997. N 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) ред. от 06.04.2011 // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. N 32. Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-17)
18. Добрачев Д.В. Проблемы судебной практики в сфере оборота земли. М.: Волтерс Клувер. 2005. С.116. [↑](#footnote-ref-18)
19. См. Козырь О.М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. 2003. N 4. [↑](#footnote-ref-19)
20. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) ред. от 07.02.2011 // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. N 5. Ст. 410. [↑](#footnote-ref-20)
21. Костина О.В. О существенных условиях договора купли-продажи земельных участков // Нотариус. 2010. N 2. С. 23 - 26. [↑](#footnote-ref-21)
22. Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" ред. от 29.12.2008 // Собрание законодательства РФ. 18.11.2002. N 46. Ст. 4587. [↑](#footnote-ref-22)
23. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Автореф. дис. д-ра юрид. наук. М. 2007. С. 25 - 26. [↑](#footnote-ref-23)
24. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (принят ГД ФС РФ 04.07.2007) ред. от 27.12.2009 // Собрание законодательства РФ. 30.07.2007. N 31. Ст. 4017. [↑](#footnote-ref-24)
25. Борисова К.О. Насколько непрост земельный вопрос // Услуги связи: бухгалтерский учет и налогообложение. 2008. N 2. [↑](#footnote-ref-25)
26. Тихомиров М.Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации // Право и экономика. 2007. N 12. [↑](#footnote-ref-26)
27. Шейнин Л.Б. Недвижимость: пробелы и несоответствия в правовом регулировании. М.: Деловой двор. 2011. С.33 [↑](#footnote-ref-27)
28. См.: Определение Высшего Арбитражного Суда от 31.03.2008 N 1857/08 по делу N А60-5157/2007. // СПС КонсультантПлюс. [↑](#footnote-ref-28)
29. Тихомиров М.Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации // Право и экономика. 2007. N 12. С. 21. [↑](#footnote-ref-29)
30. Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю. // Государство и право. 2004. N 10. С. 68. [↑](#footnote-ref-30)
31. Грудцына Л.Ю. Козлова М.Н. Земля: справочник собственника и арендатора. Ростов н/Д.: Феникс. 2007. С. 30 – 31. [↑](#footnote-ref-31)
32. Костина О.В. О существенных условиях договора купли-продажи земельных участков // Нотариус. 2010. N 2. С. 23 - 26. [↑](#footnote-ref-32)
33. Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ.1997. № 30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-33)
34. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: Учебно-практическое пособие. М.: Волтерс Клувер. 2006. С. 75. [↑](#footnote-ref-34)
35. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) ред. от 05.04.2011 // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. N 44. Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-35)
36. Карпова Е.В. Новеллы земельного законодательства. // «Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения». 2007. № 4. [↑](#footnote-ref-36)
37. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер. 2006. С.209. [↑](#footnote-ref-37)
38. Костина О.В. О существенных условиях договора купли-продажи земельных участков // Нотариус. 2010. N 2. С. 23 - 26. [↑](#footnote-ref-38)
39. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) ред. от 06.04.2011 // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. N 32. Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-39)
40. Сергеев А., Терещенко Т. Регулирование отчуждения находящихся на земельном участке объектов недвижимости // Корпоративный юрист. 2006. N 3. С. 44 - 46. [↑](#footnote-ref-40)
41. См. Постановление ФАС Уральского округа от 23.12.2010 N Ф09-10714/10-С6 по делу N А50-9483/2010. [↑](#footnote-ref-41)
42. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М.: Азбуковник. 1997. с. 103. [↑](#footnote-ref-42)
43. См. Постановление Президиума ВАС РФ от 14.12.2010 N 8265/10 по делу N А57-15856/2009 // СПС КонсультантПлюс. [↑](#footnote-ref-43)
44. Швабауэр А.В. Проблемы правовой квалификации акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика. 2010. N 12. С. 34 - 39. [↑](#footnote-ref-44)
45. Пирвиц Э.Э. Значение вины, случая и непреодолимой силы в гражданском праве // Вестник гражданского права. 2010. N 5. С. 171 - 215. [↑](#footnote-ref-45)
46. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (принят ГД ФС РФ 26.06.2002) ред. от 29.12.2010 // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. N 30. Ст. 3018. [↑](#footnote-ref-46)
47. Закон Пермской области от 31.10.2003 N 1080-220 Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Пермском крае" (принят ЗС ПО 15.10.2003) ред. от 02.03.2009 // Бюллетень Законодательного Собрания и администрации Пермской области. N 13. 10.12.2003. [↑](#footnote-ref-47)
48. Сухова Е.А. Справочник юриста по земельному праву. Спб.: Питер Пресс. 2007. С. 52. [↑](#footnote-ref-48)
49. Алексеев С.С., Васильев А.С., Голофаев В.В., Гонгало Б.М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (под ред. Степанова С.А.). 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект. 2010. С. 205. [↑](#footnote-ref-49)
50. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (принят ГД ФС РФ 04.07.2007) ред. от 27.12.2009 // Собрание законодательства РФ. 30.07.2007. N 31. Ст. 4017. [↑](#footnote-ref-50)
51. Симонова О.А. Земельно-правовые способы ограничения гражданских прав при обороте земель сельскохозяйственного назначения: региональный аспект // Правовые вопросы недвижимости. 2010. N 1. С. 14 - 15. [↑](#footnote-ref-51)
52. См. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 26.10.2010 по делу N А56-58521/2009. [↑](#footnote-ref-52)
53. Пресняков М.В. Правовая определенность как системное качество российского законодательства // Журнал российского права. 2009. N 5. С. 41 [↑](#footnote-ref-53)