**ПОНЯТИЕ, ВИДЫ И УСЛОВИЯ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

С проведением земельной реформы тесно связан вопрос о функционировании рынка земли и законодательства в области осуществления сделок с нею. Земельные участки оказались вовлеченными в гражданский оборот, однако установлены некоторые ограничения на распоряжение землей. Особенности оборота земельных участков обусловлены спецификой земли как природного объекта и публичным характером регулирования земельных отношений. Правовой формой такого оборота являются сделки.

В Республике Беларусь в отношении земельных участков разрешаются: купля-продажа, дарение, залог, обмен, аренда, наследование. Земельные участки, кроме того, могут быть объектами рентных отношений.

К сделкам с землей применимы нормы гражданского законодательства относительно понятия, формы, видов и общих условий действительности сделок. Вместе с тем сделки с землей имеют и ряд особенностей, обусловленных спецификой, как самого природного объекта - земельного участка, так и наличием особых требований к сделкам с недвижимостью. Особое значение земли как объекта недвижимости обусловило наличие в законодательстве специальных правил заключения и оформления сделок с земельными участками. Они состоят в следующем.

1. Сделки с землей должны быть заключены в письменной форме, нотариально удостоверены и зарегистрированы специально уполномоченным органом по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Сделки купли-продажи, мены земельных участков совершаются в письменной форме путем составления договора купли-продажи, мены земельного участка или договора купли-продажи недвижимого имущества. Договор подле жит нотариальному удостоверению и государственной регистрации, а переход права собственности на земельный участок - государственной регистрации.

Договоры об отчуждении земельных участков, принадлежащих гражданам на праве частной собственности, подлежат нотариальному удостоверению также по месту нахождения земельного участка.

Государственная регистрация таких сделок является публичной. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставить любому лицу информацию о регистрации прав на конкретный объект недвижимости и сделок с ним. Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы в суде.

2. Сторона, приобретающая земельный участок или права по его использованию, не может изменить целей его использования, определенных основным целевым назначением в соответствии с земельным законодательством. В процессе сделки также нельзя изменять целевое назначение земельного участка - предмета сделки. Об этом делается специальная запись в договоре. Так, например, при составлении договора купли-продажи земельного участка указывается, что продавцу разъяснено содержание ст. 93 Кодекса о земле. Стороны в договоре не вправе по своему усмотрению изменить как целевое назначение земельного участка, так и условия его дальнейшего использования.

1. Предметом договора выступает земельный участок. В отдельных случаях таким предметом может выступать часть земельного участка. Причем, при совершении сделки с частью делимого земельного участка, эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок (ст. 17 Кодекса о земле). Как и в отношении другой недвижимости, договор по поводу земли должен содержать данные, позволяющие определенно установить его предмет, т.е. земельный участок, подлежащий передаче покупателю, арендатору или другому участнику сделки.
2. Если состав, количество, стоимость имущества, которое может приобретать физическое лицо, не ограничивается, то объектом сделок с землей может быть земельный участок только определенных, установленных заранее размеров. Так, гражданин может быть собственником неограниченного числа жилых помещений (домов, квартир), может сдавать их по договору найма, использовать для лично го проживания членов своей семьи. Что же касается земельных участков, на которых расположена недвижимость в жилищной сфере, то их размеры не могут превышать установленных законодательством норм. Более того, в собственности гражданина может быть только участок определенных размеров и для целей, названных законодательством.
3. Для договоров с земельными участками особое значение имеет объем прав на земельный участок, переходящих от одного субъекта к другому. Здесь следует знать следующее правило: к новому субъекту прав на землю переходит такая совокупность правомочий, которыми обладал прежний пользователь земли, со всеми ограничениями и обременениями, имеющимися на данный участок.
4. Согласно правилам, установленным ст. 93 Кодекса о земле, жилые дома, дачи и садовые домики могут отчуждаться гражданами-собственниками земли только вместе с земельными участками, если они находятся в частной собственности, при соблюдении условий, предусмотренных ст. 17 Кодекса, кроме случаев продажи строений на снос.

Если земельный участок принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, необходимо соблюдать требования ст. 253 ГК при отчуждении одним из совладельцев доли в земельном участке.

7. При совершении сделок с землей важно учитывать, наряду с другими, природоохранные требования, предъявляемые к использованию земли как объекта окружающей среды. Поэтому при осуществлении сделок с землей и в результате таких сделок не должны нарушаться экологические требования и предписания. В этой связи имеются запреты на отчуждение из государственной собственности в частную собственность земельных участков природоохранного назначения и некоторых иных. Так, ст. 5 Закона Республики Беларусь от 20 октября 1994 г. «Об особо охраняемых природных территориях» (в ред. Закона Республики Беларусь от 23 мая 2000 г.)1 установлено, что особо охраняемые природные территории находятся только в собственности государства и не подлежат разгосударствлению и приватизации, если иное не предусмотрено Конституцией
Республики Беларусь.

Юридические лица частной формы собственности и физические лица не имеют права создавать или иным образом приобретать право собственности на особо охраняемые природные территории.

Владение и пользование особо охраняемыми природными территориями осуществляется уполномоченными государственными органами, юридическими лицами государственной формы собственности в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

Договор купли-продажи земли представляет собой од ну из правовых форм, опосредующих товарное обращение. При осуществлении таких договоров земля выступает, с одной стороны, имуществом, с другой стороны, природным объектом определенного целевого назначения. Общие положения о купле-продаже земли содержатся в § 1 гл. 30 ГК Республики Беларусь. На эти сделки с земельными участками распространяются также нормы § 7 гл. 30, регулирующие куплю-продажу недвижимости. В силу ст. 520 ГК, по договору купли-продажи недвижимого имущества (до говору продажи недвижимости) продавец обязуется пере дать в собственность покупателя земельный участок. При этом следует учитывать, что ч. 3 ст. 129 ГК сделана специальная оговорка в части распоряжения природными ресурсами. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством о земле и других природных ресурсах.

По договору купли-продажи продавец обязуется пере дать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель - принять его и оплатить. Причем, предметом купли-продажи может выступать земельный участок, принадлежащий гражданину на праве частной собственности. Он характеризуется рядом особенностей: местоположением, размером, целевым назначением. Участок может быть за строенным жилыми, хозяйственными и иными строениями и сооружениями, а может быть свободным от любых построек. Если на земельном участке имеется незавершенный строительством объект недвижимости, зарегистрированный в установленном порядке (до 1 июля 1999 г. - в органах регистрации и технической инвентаризации), то такой объект может отчуждаться вместе с земельным участком.

Собственник земельного участка вправе продать его не зависимо от времени приобретения права собственности, но в пределах норм отвода земли в частную собственность, определенных для граждан Кодексом о земле (ст. 70, 72, 73).

Возможна и ситуация, когда отчуждаемый земельный участок с размещенным на нем объектом недвижимости принадлежат разным лицам. В случае, если при приобретении земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости в собственность разными лицами не были допущены нарушения законодательства, такой участок может быть приобретен в собственность одним лицом. Нотариус вправе удостоверить такой договор .

Договор купли-продажи земли подчиняется общим правилам осуществления подобного рода сделок с недвижимым имуществом, находящимся в собственности граждан. Существенными условиями такого договора являются условия о предмете продажи и цене продаваемого имущества. Так, в договоре продажи земельных участков в силу требований гражданского законодательства должны быть указаны данные, позволяющие точно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору покупателю. Применительно к земельному участку определение предмета договора должно включать в себя размер земельного участка, его местонахождение, состав угодий, кадастровую оценку. Такие данные отражаются в регистрационных документах и в плане земельного участка. Если план участка отсутствует, он может быть изготовлен за счет средств продавца или покупателя по договоренности между ними. При отсутствии в договоре данных, позволяющих с бесспорностью идентифицировать земельный участок, условие о земельном участке, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами. Договор в этом случае считается незаключенным.

Договор купли-продажи земельного участка обязательно должен содержать согласованное сторонами в письмен ной форме условие о его цене. В противном случае договор также считается незаключенным. Цена земельных участков по сделкам между собственниками земельных участков устанавливается участниками сделки, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь (ст. 62 Кодекса о земле). Закон запрещает отчуждение земли, сдачу ее в залог и аренду до полного внесения государству платы за землю. Продавец также обязан внести государству и платежи за землю (земельный налог) за все время пользования ею.

Покупатель по договору продажи земельного участка обязан оплатить покупку непосредственно до или после передачи земельного участка, если иное не предусмотрено ГК, иными актами законодательства или договором купли-продажи либо не вытекает из существа обязательства (ч.1 ст. 456 ГК). Если договором не предусмотрена рассрочка оплаты, покупатель обязан внести деньги полностью. При несвоевременной оплате переданного земельного участка продавец может потребовать оплаты данного товара и уплаты процентов в соответствии с нормами гражданского законодательства (ст. 366 ГК).

При купле-продаже земли правило о том, что в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, не применяется.

Следует учитывать, что земля может быть сама по себе объектом сделки по купле-продаже. Например, приобретается в собственность земельный участок для ведения подсобного хозяйства. В юридической литературе такую сделку именуют прямой. Но сделка с землей может только со провождать продажу иной недвижимости: жилого дома, садового дома, дачи. Такая сделка будет косвенной, опосредованной. В такой сделке объектом купли-продажи земельный участок будет наряду с другим недвижимым имуществом. Главным же объектом сделки будут иные имущественные комплексы, расположенные на земельном участке. Обычно цена здания или сооружения, иного не движимого имущества, находящегося на земельном участке, составной частью включает и цену передаваемой с этим имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. Однако законодательством или договором могут быть предусмотрены и иные правила определения цены недвижимости при ее купле-продаже.

В случаях, когда цена недвижимости установлена в до говоре продажи недвижимости на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 526 ГК).

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой не движимостью и необходима для ее использования. В случаях, когда продавец является собственником земельного участка и расположенной на нем недвижимости, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующий земельный участок или его часть.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к нему переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и не обходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования участком. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости (ст. 523 ГК).

Иначе складывается правовое регулирование перехода прав на недвижимость при продаже только земельного участка. В соответствии со ст. 524 ГК, в случаях, когда земельный участок, на котором находятся принадлежащие продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, занятой недвижимостью и необходимой для ее использования, на условиях, определенных договором купли-продажи.

Земельный участок может стать предметом сделки, если нет спора по поводу его границ. При наличии спора о границах земельных участков между собственниками сосед них земельных участков и иными участниками земельных отношений совершение сделок по купле-продаже земли не допускается. Такой земельный участок может стать объектом купли-продажи только при условии урегулирования всех конфликтных ситуаций.

Важное значение в договоре купли-продажи земельного участка имеет объем переходящих к покупателю прав на земельный участок. Если предметом договора служит земля, она может переходить к покупателю на праве собственности. Однако для этого покупатель должен иметь право на получение земли в частную собственность.

При продаже расположенного на земельном участке объекта покупатель становится собственником земли толь ко в случае, когда такими правами обладал продавец, а сам покупатель может стать собственником земли в силу со держащихся в Кодексе о земле требований к предоставлению земельного участка в собственность граждан.

Если же участок, который занят недвижимостью, при надлежит продавцу на ином праве, то к покупателю переходит только объем правомочий на землю, которыми обладал продавец иной, не земельной недвижимости. При про даже такой недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем ее собственнику, покупатель при обретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец не движимости.

Срок передачи земельного участка продавцом покупателю определяется договором. Если стороны в договоре его не предусмотрели, обязательства по передаче участка должны быть исполнены в разумный срок

Сделки по купле-продаже земли заключаются без указания какого-либо срока. Исходя из содержания договора купли-продажи, следует признать, что основной обязанностью продавца является передача земельного участка в надлежащем состоянии, пригодного для использования по целевому назначению, со всеми документами, свободным от прав и притязаний третьих лиц. Главными обязанностями покупателя по таким сделкам являются: а) обязанность принять земельный участок и б) обязанность оплатить покупку. При этом форма, порядок и способ оп латы определяют участники сделки самостоятельно.

Стороны в договоре решают вопрос о распределении расходов по оформлению и нотариальному удостоверению сделки, а также ее регистрации. Практика развития рынка недвижимости в Республике Беларусь свидетельствует, что обычно оплата расходов по государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок как и на иную недвижимость, лежит на покупателе. В то же время, именно на продавце лежит обязанность передать не движимость в собственность покупателя, поэтому вполне закономерно возложить на него бремя несения таких рас ходов.

Одним из видов договоров по купле-продаже земли является договор о продаже земельного участка одним физическим лицом другому.

Договор купли-продажи земельного участка должен со держать сведения, характеризующие:

а) стороны сделки (данные о продавце и покупателе земельного участка);

б) предмет сделки (местоположение, размер и иные сведения о земельном участке или его части, сведения о недвижимости, размещенной на этом участке; наличие зданий, сооружений, их точный перечень, по возможности - полное описание);

в) указание на правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности продавца земли;

г) отсутствие или наличие обременении, лежащих на земельном участке и прочно связанном с ним иным недвижимом имуществе (залог, аренда, особый режим использования, сервитутные права);

д) цену сделки, причем отдельно указывается цена, за которую продается (покупается) сам участок, и отдельно - стоимость строений, размещаемых на земельном участке;

е) отсутствие иных договоров по отчуждению данного земельного участка (он никому не продан, не поменян, отсутствует спор по поводу данной земли, скажем, между наследниками);

ж) другие необходимые условия (например, обязательная передача документов, свидетельствующих об индивидуализации предмета сделки и правовом режиме земельного участка, срок исполнения передачи земельного участка покупателю, указание, на кого и в каких размерах возлагаются расходы по составлению и оформлению данного договора).

Для удостоверения данной сделки необходимы следующие документы:

* государственный акт на земельный участок;
* план границ земельного участка;
* справка землеустроительной службы исполкома по месту расположения земельного участка об отсутствии за логов, арестов и запрещений отчуждения земельного участка, о нормативной цене земельного участка, о наличии или отсутствии обременении земельного участка и их характере;
* справка налогового органа по месту расположения земельного участка об отсутствии задолженностей по налогам за отчуждаемым земельным участком;
* справка об отсутствии объекта недвижимости на отчуждаемом земельном участке;
* заявление о согласии супруга на отчуждение земельного участка, если он был приобретен в браке.

Если в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь для заключения сделки требуется отказ от права преимущественной покупки других субъектов, кроме сторон сделки, то в соответствующую организацию по государственной регистрации дополнительно представляются документы, подтверждающие такой отказ. Оформление этих документов должно быть произведено в соответствии с требованиями законодательства. Если отсутствует письменный документ, подтверждающий отказ от права преимущественной покупки, то регистратор предпринимает необходимые действия для выявления воли лица, обладающего таким правом, в порядке, установленном республиканской организацией по государственной регистрации.

Договор купли-продажи земельного участка подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации, а переход права собственности на земельный уча сток - государственной регистрации. Порядок такой регистрации при купле-продаже земельных участков и сделок купли-продажи земельных участков установлен Инструкцией о порядке государственной регистрации перехода права частной собственности на земельные участки при купле-продаже земельных участков и сделок купли-продажи земельных участков, утвержденной постановлением Госкомзема Республики Беларусь от 20 декабря 2000 г. № 16'.

Под государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок при купле-продаже земельного участка и сделок купли-продажи земельных участков понимается:

* государственная регистрация перехода права собственности от продавца к покупателю - внесение в установленном порядке записей в земельно-кадастровую книгу, изъятие у продавца документа, удостоверяющего право на земельный участок, изготовление и выдача в установлен ном порядке документа, удостоверяющего права покупателя на земельный участок;
* государственная регистрация договора - внесение в установленном порядке записей о договоре в земельно-кадастровую книгу и отметки о государственной регистрации в договор.

Государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок при купле-продаже земельного участка и договора осуществляется в соответствии с Положением о кадастровом делении территории Республики Беларусь, утвержденным постановлением Госкомзема от 19 сентября 2000 г. № 10 «Об утверждении положения о кадастровом делении территории Республики Беларусь»2 территориальным кадастровым органом либо землеустроитель ной службой местного исполнительного и распорядительного органа по месту нахождения земельных участков.

Государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок при его купле-продаже и договора купли-продажи осуществляется только после государственной регистрации в земельно-кадастровой книге права собственности на земельный участок, принадлежащий продавцу, и нотариального удостоверения договора.

Для государственной регистрации перехода права собственности при купле-продаже земельного участка и договора продавец и покупатель подают совместное заявление, а также документы, являющиеся основанием государственной регистрации. Представление документов может быть произведено как лично, так и через представителя по договору доверительного управления или нотариально удостоверенной доверенности в соответствии с действующим законодательством.

Заявление о регистрации может быть подано одной стороной договора, если другая сторона уклоняется от государственной регистрации договора и перехода права собственности на земельный участок.

Для государственной регистрации необходимо пред ставить следующие документы:

* заявление;
* документ о внесении платы за государственную регистрацию;
* подлинники договора в двух экземплярах и копию договора в одном экземпляре;
* паспорт гражданина Республики Беларусь;
* документы, подтверждающие полномочия представителя (при совершении сделки через представителя и регистрации им перехода права собственности и договора).

К договору должен прилагаться земельно-кадастровый план участка. Границы земельного участка на плане должны соответствовать границам земельного участка на кадастровой карте, находящейся в органе регистрации.

В случае купли-продажи застроенного земельного участка по договору купли-продажи земельного участка или по договору купли-продажи недвижимости дополнительно представляются технические паспорта зданий и(или) сооружений, расположенных на земельном участке.

Основаниями для отказа в приеме документов на государственную регистрацию являются:

* отсутствие полномочий у лиц, подавших заявление и документы в орган регистрации выступать в качестве заявителей (представителя заявителя);
* несоответствие состава или формы документов, по данных на регистрацию, требованиям законодательства.

При возникновении у регистратора сомнений в наличии оснований государственной регистрации он обязан немедленно известить об этом заявителей и предложить им предоставить недостающие документы, являющиеся основаниями государственной регистрации.

В государственной регистрации может быть отказано в случаях:

* наличия противоречий между документами, поданными на регистрацию, и записями в государственной земельно-кадастровой книге;
* несоответствия данных, позволяющих определенно установить предмет договора купли-продажи согласно требованиям ст. 525 ГК или содержанию листа «А» земельно-кадастровой книги, утвержденной приказом Госкомзема от 18 февраля 1999 г. № 01-4/23 «Об утверждении земельно-кадастровой книги со вставными листами»1 или кадастровой карте;
* наличия запретов на отчуждение земельного участка, если в государственной земельно-кадастровой книге содержатся записи об аресте, запрещениях, ограничениях права распоряжения земельным участком;
* невыполнения требований ч. 3 и ч. 4 ст. 93 Кодекса о земле, заключающихся в наличии в договоре условий, влекущих изменение целевого назначения земельного участка;
* отсутствия правомочий распоряжения земельным участком у лица, подписавшего договор;
* несоответствия состава, формы, содержания договора требованиям, установленным законодательством Республики Беларусь.

Покупателю земельного участка выдается государственный акт на землю после изъятия у продавца документа, удостоверяющего право собственности на продаваемый земельный участок.

Регистрирующий орган вносит отметки о государственной регистрации в подлинники договора. Заявления, копии договора, другие документы, являвшиеся основанием государственной регистрации, помещаются в кадастровое дело земельного участка.

Если жилой дом, дача, садовый домик приобретены в собственность лицом, не имеющим права получения в собственность земельного участка, имеющего отношение к такому строению, этот участок выкупается у собственника соответствующим сельским (поселковым), городским (го родов областного подчинения и города Минска), районным исполнительным и распорядительным органом по нормативным ценам, действующим на момент выкупа.

Продажа земельного участка, находящегося в общей совместной или общей долевой собственности, либо его части может осуществляться при согласии всех участников общей собственности на землю без изменения целевого на значения земельного участка.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г.) Минск «Беларусь» 2004г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: с комментариями к разделам / Комментарии В. Ф. Чигира. - 3-е изд. - Мн.: Амалфея, 2000.-704с.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008г. № 425. Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года. Одобрен Советом Республики 28 июня 2008 года. Юридическая база «ЮСИАС».
4. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть. - Мн.: ПолиБиг. По заказу общественного объединения «Молодежное научное общество». 1999. - 360с.
5. Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. – 480с.